

PROSPECTO PRELIMINAR DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DE COTAS DE EMISSÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS

CNPJ/MF nº 23.740.527/0001-58

No montante de até

R\$ 1.200.000.000,00

(um bilhão e duzentos milhões de reais)

Código ISIN das Cotas: BRGTWRCFT003

Código de Negociação das Cotas na B3: GTWR11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestã Passiva - Segmento de Atuação: Lajes Corporativas

Administradora



VotorantimAsset

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 11º Andar

Consultor Imobiliário



TISHMAN SPEYER

TS GESTÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 34º andar, sala 27, Torre Norte, Brooklin, São Paulo - SP



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS ("Fundo"), administrado pela VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 11º Andar, inscrita no CNPJ/MF nº 03.384.738/0001-98 ("Administradora") está realizando uma oferta pública primária de 3.060.000 (três milhões e sessenta mil) novas cotas, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, no valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) ("Novas Cotas"), totalizando o volume de R\$ 306.000.000,00 (trezentos e seis milhões de reais) (respectivamente, "Oferta Primária" e "Volume Total da Oferta Primária"), e a TS-7 PARTICIPAÇÕES, L.P., sociedade constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com escritório em 45 Rockefeller Plaza, Cidade de Nova York, 10111, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/MF nº 27.608.077/0001-03 ("TS-7 L.P."), e a TISHMAN SPEYER BRAZIL INVESTMENTS, L.P., sociedade constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com escritório em 45 Rockefeller Plaza, Cidade de Nova York, 10111, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/MF nº 27.563.370/0001-93 ("Tishman L.P."), que quando referida em conjunto com a TS-7 L.P. ("Ofertantes") estão realizando uma oferta pública secundária de 8.940.000 (oito milhões novecentas e quarenta mil) cotas, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, no Fundo ("Cotas Ofertadas", que quando referidas em conjunto com as Novas Cotas, "Cotas"), no valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando o volume de R\$ 894.000.000,00 (oitocentos e noventa e quatro milhões de reais) (respectivamente, "Oferta Secundária", que quando referida em conjunto com a Oferta Primária, "Oferta" e "Volume Total da Oferta Secundária", que quando referida em conjunto com o Volume Total da Oferta Primária, "Volume Total da Oferta"), perfazendo o montante total de até R\$ 1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos milhões de reais), nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, com alterações, e da Instrução da CVM nº 472, de 14 de julho de 2018, e da Instrução da CVM nº 473, de 14 de julho de 2018. A Oferta terá o valor mínimo de R\$ 306.000.000,00 (trezentos e seis milhões de reais), na Data de Emissão, representada pela totalidade das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária ("Volume Mínimo da Oferta"), sendo admitido o encerramento da Oferta antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03 ("Prazo de Distribuição"), caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

Nota-se que a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente serão adquiridas pelos potenciais investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, consequentemente, a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos investidores.

A Oferta Secundária será concluída independentemente do número de Cotas Ofertadas efetivamente adquiridas por investidores no âmbito de tal oferta, não existindo a fixação de volume mínimo de distribuição de Cotas Ofertadas. As Cotas do Fundo objeto da Oferta serão registradas para distribuição pública no mercado primário e no mercado secundário, respectivamente, no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e no "Sistema Puma", mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e serão distribuídas no mercado, sob regime de melhores esforços de distribuição, pelo BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30 ("Coordenador Líder" ou "BB-BI"), pelo BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0103-43 ("Bradesco BBI"), pela VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada ("Votorantim" e, em conjunto com o Bradesco BBI, "Coordenadores" e, em conjunto com BB-BI, "Coordenadores da Oferta"), sendo que o processo de distribuição pública das Cotas irá contar com a participação de terceiros devidamente habilitados para prestar serviços de distribuição de valores mobiliários, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento (conforme definido abaixo), neste Prospecto Preliminar (conforme termo definido abaixo) e nos demais documentos da Oferta, compreendendo instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à B3, que dispõem de banco liquidante e que sejam capazes de realizar troca de informações diretamente com a B3, em ambos os casos a serem convidados por meio de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme termo definido abaixo) ("Participantes Especiais"), bem como por instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores da Oferta a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos investidores mediante a assinatura da Carta Convite e do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição de Corretoras Consorciadas ("Corretoras Consorciadas"), em conjunto com o Coordenador Líder, os Coordenadores, e os Participantes Especiais, as "Instituições Participantes da Oferta"). Poderão adquirir Cotas do Fundo pessoas físicas com domicílio no Brasil ou no exterior que adquiram qualquer quantidade de Cotas, observado o investimento mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais) por investidor ("Investimento Mínimo") estipulado neste Prospecto Preliminar, e pessoas jurídicas com domicílio no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de recursos de recursos registrados na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("Banco Central"), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e ou na B3, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, residentes ou domiciliados no exterior, desde que a aquisição de Cotas não seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária (de forma que a aquisição não será permitida a clubes de investimento) (em conjunto, "Investidores"), cabendo aos Coordenadores da Oferta e às demais Instituições Participantes da Oferta, se for o caso, a verificação da adequação do investimento ao perfil de seus respectivos clientes.

O Fundo foi constituído e seu regulamento ("Regulamento") foi aprovado pela Administradora por meio do "Instrumento de Constituição e Regulamento", formalizado em 05 de novembro de 2015 e registrado perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo/SP sob o nº 1.952.333; (ii) 14 de dezembro de 2016 por meio do "Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XI" e registrado perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo/SP sob o nº 1.978.817, conforme alterado em (i) 14 de dezembro de 2016 por meio do "Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XI" e registrado perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo/SP na mesma data sob o nº 1.945.285; (ii) 22 de dezembro de 2016 por meio do "Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XI" e registrado perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo/SP na mesma data sob o nº 1.945.953; (iii) 28 de março de 2017 por meio do "Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XI", registrado perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo/SP em 30 de março de 2017 sob o nº 1.952.333; (iv) 13 de julho de 2018 por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotas, sendo que tal alteração foi registrada em 16 de julho de 2017, perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo - SP, sob o nº 1984216; e, (v) 21 de agosto de 2018 por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotas, e registrado perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo/SP em 22 de agosto de 2018, sob o nº 198632. A Oferta Primária foi aprovada pelas atuais Cotas do Fundo, em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 13 de julho de 2018, na qual os atuais Cotistas deliberaram pela terceira emissão de cotas do Fundo, conforme registrada em 16 de julho de 2018, perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo - SP, sob o nº 1984216, a qual foi posteriormente retificada nos termos da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de dezembro de 2018, conforme registrada em 11 de dezembro de 2018, perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo - SP, sob o nº 1993399.

A Oferta Secundária foi aprovada por meio do "Consentimento por Escrito da Sócia Geral da TS-7 Participações, L.P." e "Consentimento por Escrito da Sócia Geral da Tishman Speyer Brazil Investments, L.P.", ambos datados de 20 de agosto de 2018. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.666, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.666/93"), pela Instrução CVM nº 472/08, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. É admissível o recebimento de reservas, a partir da data a ser indicada em aviso ao mercado, para subscrição ou aquisição, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição. Os investidores poderão realizar a sua reserva junto às Instituições Participantes da Oferta, para subscrição ou aquisição de Cotas, de 30 de janeiro de 2019 a 08 de março de 2019 ("Período de Reserva"). Adicionalmente, após a divulgação do anúncio de início da Oferta, os investidores que tiverem interesse em aderir à Oferta poderão fazê-lo a partir do dia 20 de março de 2019 até 27 de maio de 2019 ("Período de Subscrição e Aquisição").

As liquidações financeiras da Oferta serão realizadas nos dias 15 de março de 2019, 02 de maio de 2019 e 03 de junho de 2019, de acordo com o previsto no cronograma indicativo da Oferta constante na página 61 deste Prospecto, com os procedimentos operacionais da B3, e desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta ("Dados de Liquidação"). Caso até o 3º (terceiro) dia útil imediatamente anterior a qualquer das Datas de Liquidação não tenha sido atingido o Volume Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em conjunto com a Administradora, divulgará comunicado ao mercado, informando a postergação da liquidação financeira para a Data de Liquidação imediatamente posterior, conforme previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante na página 61 deste Prospecto ("Comunicado de Liquidação da Oferta").

Este Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária das Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers ("Prospecto Preliminar" ou "Prospecto") contém as informações relevantes, necessárias ao conhecimento pelos investidores, relativas à Oferta, às Cotas, aos Ofertantes, ao Fundo, suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. Para descrição mais detalhada da Política de Investimento do Fundo, vide Item "Estratégia de Investimento" na seção "Sumário do Fundo" na página 70 deste Prospecto Preliminar.

O registro de constituição e funcionamento do Fundo foi deferido pela CVM por meio do Ofício nº 8/2017/CVM/SIN/GIE, expedido em 03 de janeiro de 2017. O pedido de registro da Oferta foi protocolado na CVM em 11 de dezembro de 2018. A Oferta Primária foi registrada na CVM em [•] de [•] de 2019, sob o nº [•] e a Oferta Secundária foi registrada na CVM em [•] de [•] de 2019, sob o nº [•]. Nos termos do Ofício 638/2018-DIE de 14 de dezembro de 2018, a B3 deferiu o pedido de admissão e negociação das Cotas do Fundo.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS - FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DESTES FUNDOS E/OU VENDA DAS COTAS DE SUA EMISSÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRAÇÃO OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

Todo investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de termo de adesão ao Regulamento e de ciência de risco ("Termo de Adesão ao Regulamento"), que recebeu exemplar eletrônico deste Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento (conforme termo definido abaixo), da composição da carteira, da remuneração da Gestora, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no Patrimônio Líquido (conforme termo definido abaixo) do Fundo e, consequentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido pelo investidor. Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou resgate de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo, vide seção "Tributação", que traz as regras gerais de tributação aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas. De toda forma, os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas na referida Seção para fins de avaliar o investimento em Cotas do Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotistas do Fundo.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO, NAS PÁGINAS 96 A 117, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

AINDA QUE A GESTORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS. OS COTISTAS PODEM SER CHAMADOS A REALIZAR APORTES ADICIONAIS NO FUNDO EM CASO DE PERDAS E PREJUIZOS NA CARTEIRA QUE RESULTEM EM PATRIMÔNIO NEGATIVO DO FUNDO. ESTE FUNDO, BEM COMO AS APLICAÇÕES QUE REALIZA, NÃO CONTAM COM GARANTIA (I) DA ADMINISTRAÇÃO OU DE SUAS RESPECTIVAS PARTES RELACIONADAS; (II) DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO; (III) DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA; (IV) DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO; OU (V) DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, NÃO HÁ COMPROMISSO OU GARANTIA POR PARTE DA ADMINISTRAÇÃO OU DA GESTORA DE QUE O OBJETIVO DE INVESTIMENTO DO FUNDO SERÁ ATINGIDO. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO AS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRAÇÃO, GESTORA E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

Este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas atualmente vigentes e contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas do Fundo, da Administradora, do Consultor Imobiliário, bem como dos riscos inerentes à Oferta. O Prospecto Definitivo da Oferta estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Ofertantes, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Cotas, a Oferta e este Prospecto poderão ser obtidos junto à Administradora, Gestora, Coordenadores da Oferta e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto.

COORDENADOR LÍDER



BB INVESTIMENTOS

ADMINISTRADORA



VotorantimAsset

CONSULTOR IMOBILIÁRIO



TISHMAN SPEYER

PARTICIPANTE ESPECIAL



A data deste Prospecto Preliminar é 18 de janeiro de 2019

COORDENADORES



VotorantimAsset

ASSESSORES LEGAIS



**MAYER · BROWN
TAUIL & CHEQUER**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ SUJEITO, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA À ADMINISTRADORA, BEM COMO DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO, SE FOR O CASO, E, NESTE CASO, DE SUA RESPONSABILIDADE POR CONSEQUENTES APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS.

AVISOS IMPORTANTES:

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS PELA CVM E SERÁ DISPONIBILIZADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO. O REGISTRO DA OFERTA PRIMÁRIA E DA OFERTA SECUNDÁRIA 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, DE SUA GESTORA, DE SEU CONSULTOR IMOBILIÁRIO OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA E GESTORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE ALVO OU A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTAM GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	7
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO.....	27
SUMÁRIO DA OFERTA	29
TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.....	45
I. A OFERTA.....	45
II. AUTORIZAÇÕES	45
III. PÚBLICO ALVO	46
IV. PROCEDIMENTO DA OFERTA.....	46
V. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL	51
VI. VALORES MÍNIMO, MÁXIMO E LIMITES DE APLICAÇÃO EM COTAS DO FUNDO.....	52
VII. PRAZO DE COLOCAÇÃO	52
VIII. INTEGRALIZAÇÃO E AQUISIÇÃO DAS COTAS E PROCEDIMENTO DE LIQUIDAÇÃO DA OFERTA	52
IX. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO	54
X. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO	55
XI. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ.....	55
XII. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	55
XIII. VIOLAÇÕES DE NORMAS DE CONDUTA	56
XIV. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	57
XV. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA	58
XVI. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA.....	61
XVII. DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS NOVAS COTAS DO FUNDO.....	62
XVIII. ESTUDO DE VIABILIDADE.....	64
XIX. OUTRAS INFORMAÇÕES	64
XX. DECLARAÇÕES DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER E DAS OFERTANTES.....	64
SUMÁRIO DO FUNDO	65
I. VISÃO GERAL	65
II. FORMA DE CONSTITUIÇÃO.....	66
III. BASE LEGAL	66
IV. BREVE HISTÓRICO	66
V. HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÕES	68
VI. DESDOBRAMENTO DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO E GRUPAMENTO DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO	69
VII. NOVAS EMISSÕES DE COTAS.....	69
VIII. ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTOS	70
IX. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA	71
X. CONSULTOR IMOBILIÁRIO.....	72
XI. VEDAÇÕES APLICÁVEIS À ADMINISTRADORA	73
XII. SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO	74
XIII. COORDENADOR DA PRESENTE OFERTA: BRADESCO BBI.....	77
XIV. CINCO PRINCIPAIS FATORES DE RISCO	78
IDENTIFICAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES INTEGRANTES DA OFERTA.....	79
RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES	81
I. RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM A VOTORANTIM	81
II. RELACIONAMENTO DA VOTORANTIM COM O BRADESCO BBI	82
III. RELACIONAMENTO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO COM O BRADESCO BBI	82

IV. RELACIONAMENTO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO COM A VOTORANTIM	83
V. RELACIONAMENTO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO COM O COORDENADOR LÍDER	83
VI. RELACIONAMENTO DA TS-7 L.P. COM A TISHMAN L.P.	84
VII. RELACIONAMENTO DA TS-7 L.P. COM A ADMINISTRADORA	85
VIII. RELACIONAMENTO DA TS-7 L.P. COM O COORDENADOR LÍDER	85
IX. RELACIONAMENTO DA TS-7 L.P. COM O BRADESCO BBI	85
X. RELACIONAMENTO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO COM A TS-7 L.P.	86
XI. RELACIONAMENTO DA TISHMAN L.P. COM A ADMINISTRADORA.....	86
XII. RELACIONAMENTO DA TISHMAN L.P. COM O COORDENADOR LÍDER.....	86
XIII. RELACIONAMENTO DA TISHMAN L.P. COM O BRADESCO BBI.....	87
XIV. RELACIONAMENTO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO COM A TISHMAN L.P.....	87
XV. POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO	87
IDENTIFICAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS DO FUNDO	89
I. ADMINISTRADORA, COORDENADORA, GESTORA e ESCRITURADORA	89
II. AUDITOR INDEPENDENTE	90
III. CONSULTOR IMOBILIÁRIO.....	90
TAXAS, RESERVAS E DESPESAS	92
I. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.....	92
II. TAXA DE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA	92
III. TAXA DE INGRESSO.....	93
IV. TAXA DE PERFORMANCE E SAÍDA.....	93
V. REMUNERAÇÃO DE COORDENAÇÃO E COLOCAÇÃO	93
VI. RESERVAS DE CONTINGÊNCIA.....	94
VII. ENCARGOS DO FUNDO	94
FATORES DE RISCO.....	96
I. RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO E AOS IMÓVEIS	96
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos em geral	96
Risco Institucional.....	97
Risco de liquidez das cotas e de patrimônio negativo	97
Riscos relacionados à rentabilidade do investimento.....	98
Riscos de Mercado e riscos relativos à aquisição de imóveis pelo Fundo	98
Riscos de crédito relativos às receitas mais relevantes	99
Riscos do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário.....	100
Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais	100
Riscos Regulatório.....	101
Risco Operacional	102
Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros.....	103
Risco de sinistro	103
Risco de alteração do zoneamento	104
Risco de desapropriação	104
Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais e de eventuais reclamações de terceiros	105
Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real.....	105
Riscos relacionados à regularidade dos imóveis	106
Riscos relacionados à potencial venda de imóveis pelo Fundo e risco de liquidez da carteira do Fundo	106
II. RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO.....	107
Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos.....	107
Risco Relativo à Concentração e Pulverização	107
Risco de concentração da carteira do Fundo e não existência de garantia de	

<i>eliminação de riscos por parte da administração do Fundo</i>	107
<i>Riscos de despesas extraordinárias</i>	107
<i>Custos de manutenção do Fundo</i>	108
<i>Riscos Tributários</i>	108
<i>Risco de Tributação em Decorrência de Aquisição de Cotas no Mercado Secundário</i>	109
<i>Riscos de Derivativos</i>	109
<i>Risco de Descontinuidade</i>	110
<i>Depreciação do investimento</i>	110
<i>Risco de Imagem</i>	110
<i>Riscos Jurídicos</i>	110
<i>Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido</i>	110
<i>Risco da Administração dos Ativos Imobiliários por Terceiros</i>	110
<i>Risco de Permanência das Ofertantes no Fundo</i>	111
<i>Risco relativo à concentração de Cotistas</i>	111
<i>Riscos do Fundo Não Captar a Totalidade dos Recursos/Riscos Relacionados à Distribuição Parcial</i>	111
<i>Risco de alteração do Regulamento do Fundo</i>	112
<i>Risco de governança</i>	112
<i>O Fundo pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios</i>	113
<i>O crescimento do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias.</i>	113
<i>Riscos de alterações nas práticas contábeis</i>	114
<i>Riscos de oferta pública voluntária de aquisição das cotas do Fundo (OPAC)</i>	114
<i>Riscos de prazo</i>	114
<i>Risco de desempenho passado</i>	114
<i>A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Imobiliários e seus resultados</i>	115
<i>Risco relacionado à co-propriedade das Torres</i>	115
III. OUTROS RISCOS	115
<i>Risco de Potencial Conflito de Interesses</i>	115
<i>Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções</i>	116
<i>Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade</i>	116
<i>Riscos relacionados às condições econômicas e políticas no Brasil poderão ter um efeito adverso nos negócios do Fundo</i>	116
<i>Riscos relacionados ao reinvestimento do lucro</i>	117
<i>Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta</i>	117
<i>Demais Riscos</i>	117
DESCRIÇÃO DAS TORRES E PROVIDÊNCIAS REFERENTES ÀS TORRES	118
I. DESCRIÇÃO DAS TORRES	121
II. RENTABILIDADE ESPERADA	125
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	134
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	135
TRIBUTAÇÃO	138
I. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO	138
II. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO	139
III. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA	140

ANEXOS

ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO	143
ANEXO II - ATOS DELIBERATIVOS DA OFERTA PRIMÁRIA E DA OFERTA SECUNDÁRIA	191
ANEXO III - REGULAMENTO CONSOLIDADO	277
ANEXO IV - DECLARAÇÕES	327
ANEXO V - PEDIDO DE RESERVA.....	333
ANEXO VI - MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO	375
ANEXO VII - MINUTA DO CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE COTAS	389
ANEXO VIII - TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO	405
ANEXO IX - ESTUDO DE VIABILIDADE	415
ANEXO X - LAUDO DE AVALIAÇÃO	573

DEFINIÇÕES

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

“1ª Emissão” ou “Primeira Emissão”:

A primeira emissão de cotas do Fundo, por meio da qual foram emitidas 10.000.000 (dez milhões) de cotas, distribuídas sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”), das quais 6.483.000 (seis milhões, quatrocentas e oitenta e três mil) cotas foram subscritas, sendo que destas 4.660.929 (quatro milhões, seiscentas e sessenta mil e novecentas e vinte e nove) cotas foram subscritas e integralizadas pelas Ofertantes. As cotas não subscritas, bem como as cotas subscritas e não integralizadas foram canceladas pela Administradora. As cotas da primeira emissão do Fundo foram desdobradas em 13 de julho de 2018, na proporção de 01 cota para 1,885340883 novas cotas, de forma que, após o desdobramento, as cotas da primeira emissão do Fundo passaram a ser representadas por 8.787.440 (oito milhões, setecentas e oitenta e sete mil e quatrocentas e quarenta) novas cotas, sendo 8.788 (oito mil e setecentas e oitenta e oito) cotas para a Tishman L.P. e 8.778.652 (oito milhões, setecentas e setenta e oito mil e seiscentas e cinquenta e duas) cotas para a TS-7 L.P. As cotas advindas do desdobramento são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.

“2ª Emissão” ou “Segunda Emissão”:

A segunda emissão de cotas do Fundo, por meio da qual foram emitidas 300.000 (trezentas mil) cotas, distribuídas sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, das quais 300.000 (trezentas mil) cotas foram subscritas, sendo que destas 218.653 (duzentas e dezoito mil, seiscentas e cinquenta e três) cotas foram subscritas e integralizadas pelas Ofertantes. As cotas subscritas e não integralizadas foram canceladas pela Administradora. As cotas da segunda emissão do Fundo foram objeto de grupamento em 10 de dezembro de 2018, pelo fator de proporção de 0,99266130, aplicado sobre o número de cotas integralizadas pelos Cotistas, de forma que, após o grupamento, as 9.006.093 (nove milhões, seis mil e noventa e três) cotas existentes passaram a ser

	representadas por 8.940.000 (oito milhões e novecentos e quarenta mil) cotas. As cotas advindas do grupamento são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.
<u>“3ª Emissão” ou “Terceira Emissão”:</u>	A terceira emissão de cotas do Fundo, objeto da presente Oferta Primária.
<u>“Administradora” ou “Votorantim”:</u>	VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98.
<u>“Alienação Fiduciária das Cotas Ofertadas”:</u>	Significa a alienação fiduciária das Cotas Ofertadas, nos termos do <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrado em 27 de junho de 2017, pelo qual as Ofertantes alienaram fiduciariamente ao Banco do Brasil a totalidade das Cotas Ofertadas da Primeira Emissão do Fundo em garantia ao cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas pela TS-7 no âmbito do Financiamento.
<u>“ANBIMA”:</u>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
<u>“Anúncio de Encerramento”:</u>	Anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03, informando acerca do resultado final da Oferta, disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM.
<u>“Anúncio de Início”:</u>	Anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400/03, informando acerca do início do Prazo de Distribuição, disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM.
<u>“Assembleia Geral” ou “Assembleia Geral de Cotistas”:</u>	Assembleia geral de Cotistas do Fundo, convocada na forma descrita no Capítulo X do Regulamento, para deliberar sobre as matérias de sua competência, conforme descrito na seção “Sumário da Oferta”, item “Assembleia Geral”, na página 31 deste Prospecto.
<u>“Ativos”:</u>	São os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros, considerados em conjunto.

“Ativos Alvo” ou “Ativos Imobiliários”:

Significam, quando referidos em conjunto, os ativos imobiliários adquiridos ou passíveis de aquisição pelo Fundo, quais sejam: (i) o Empreendimento e a TS-7; (ii) outros imóveis comerciais, prontos ou em construção, terrenos, vagas de garagem, outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais ou direitos relativos a imóveis, todos com a finalidade de venda, locação típica ou atípica *built to suit*, arrendamento e direito de superfície dessas unidades, e a participação em outras sociedades para a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários; (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (iv) Cotas de outros FII; (v) Certificados de recebíveis imobiliários; (vi) Letras hipotecárias; (vii) Letras de crédito imobiliário; e (viii) Letras imobiliárias garantidas.

“Ativos Financeiros”:

As disponibilidades financeiras do Fundo que temporariamente não estiverem aplicadas em Ativos Alvo serão aplicadas em (i) títulos públicos de emissão do tesouro nacional; (ii) títulos públicos de emissão do Banco Central; (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; (iv) fundos de investimento classificados como referenciados ou de renda fixa; e (v) depósitos financeiros, de acordo com as limitações legais em vigor.

“Ato da Administradora”:

O Fundo foi constituído e seu regulamento foi aprovado pela Administradora por meio do “*Instrumento de Constituição e Regulamento*”, formalizado em 05 de novembro de 2015 e registrado perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo/SP.

“Auditor Independente”:

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.755.217/0001-29, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, CEP: 04.711-904.

“Aviso ao Mercado”:

O aviso ao mercado da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400/03, informando ao mercado determinados termos e condições da Oferta, incluindo os relacionados ao recebimento de Pedidos de Reserva, disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM.

“<u>B3</u>”:	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
“<u>Banco Central</u>”:	Banco Central do Brasil.
“<u>Banco do Brasil</u>”:	BANCO DO BRASIL S.A. , sociedade de economia mista, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no SAUN - Setor de Autarquias Norte, Quadra 05, CEP 70040-250, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91.
“<u>Boletim de Subscrição</u>”:	Documento que formaliza a subscrição das Novas Cotas pelo Investidor no âmbito da Oferta Primária, anexo ao presente na forma do Anexo V.
“<u>Bradesco BBI</u>”:	BANCO BRADESCO BBI S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0103-43.
“<u>Brasil</u>”:	República Federativa do Brasil.
“<u>Capital Autorizado</u>”:	São novas emissões de cotas até perfazer o montante total de, no máximo, R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais) em adição à Primeira Emissão, a critério da Administradora, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento. A Administradora poderá, por ato próprio, deliberar a emissão de cotas em adição à Primeira Emissão, até o montante de Cotas e correspondente valor total de Capital Autorizado, dando conhecimento de cada respectiva emissão adicional aos Cotistas por meio de divulgação de fato relevante.
“<u>Carta Convite</u>”:	Carta convite, a ser enviada por meio da B3, destinada a convidar as Corretoras Consorciadas a aderirem à Oferta.
“<u>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</u>”:	Cessão fiduciária de direitos creditórios constituída pela TS-7 ao Banco do Brasil em garantia de todas as obrigações assumidas no Financiamento, referente ao percentual de 85% (oitenta e cinco por cento) dos recebíveis representados pelos aluguéis da Torre II e da Torre III oriundos do Contrato de Locação BB.

<u>“CNPJ/MF”:</u>	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<u>“Código ANBIMA”:</u>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas - Fundos de Investimento, atualmente em vigor.
<u>“Código Civil”:</u>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<u>“COFINS”:</u>	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
<u>“Comunicado de Liquidação da Oferta”:</u>	Comunicado a ser divulgado pelo Coordenador Líder, em conjunto com a Administradora, caso não tenha sido atingido o Volume Mínimo da Oferta até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior a quaisquer das Datas de Liquidação, por meio do qual será informado ao mercado a postergação da liquidação financeira da Oferta para a Data de Liquidação imediatamente posterior.
<u>“Concessão de Uso”:</u>	Termo de Concessão de Direito Real de Uso nº 016/2010, registrado às folhas 57 a 60 do Livro nº 01/2010, na Procuradoria Geral do Distrito Federal, registrado na Matrícula nº 64.163, em 14 de abril de 2010, sob R.03/64.163 e AV.15/64.163, pelo qual o Distrito Federal concedeu à Via Engenharia e à TS-7 o direito real de uso das áreas contíguas com avanço em subsolo ao Lote B, da Quadra 05, do SAUN - Setor de Autarquias Norte, com a área de 21.812,99m² (vinte e um mil, oitocentos e doze metros quadrados e noventa e nove decímetros quadrados), de avanço em subsolo, com destinação exclusiva a garagens, com prazo de 30 (trinta) anos, a contar de 23 de março de 2010, podendo ser prorrogado por iguais períodos.
<u>“Condomínio Green Towers Brasília”:</u>	Condomínio Green Towers Brasília, instituído na matrícula do Imóvel Original sob R.23, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 20.307.796/0001-37.
<u>“Consult Soluções Patrimoniais”:</u>	CONSULT ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA. , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.882.971/0001-39, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Nelson de Camargo nº 393, Osasco, CEP: 06.010-070.
<u>“Consultor Imobiliário”:</u>	TS GESTÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.262.910/0001-04, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 34º andar, sala 27, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP: 04.578-000.

“Contrato de Consultoria Imobiliária”:

“Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado, em 28 de junho de 2017, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, por meio do qual o Fundo contratou o Consultor Imobiliário para a prestação dos serviços de consultoria imobiliária.

“Contrato de Distribuição”:

“Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Pública no Âmbito de Oferta Primária e Secundária de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers”, celebrado, em 17 de janeiro de 2019, entre o Fundo, as Ofertantes, a Administradora e os Coordenadores da Oferta.

“Contrato de Locação BB”:

“Instrumento Particular de Locação nº 201374180001, datado de 31 de outubro de 2013, decorrente do processo de dispensa de licitação nº 2013/0133-L(7418)”, realizado em conformidade com a Lei nº 8.666/93, celebrado entre a TS-7, a Via Engenharia e o Banco do Brasil.

Após redução de capital da TS-7, 85% (oitenta e cinco por cento) da fração ideal da Torre I, e 42,5% (quarenta e dois inteiros e cinco décimos por cento) da fração ideal da Torre II foram transferidas para o Fundo, o qual subrogou-se parcialmente nos direitos da TS-7 no referido Contrato de Locação BB.

Posteriormente, com a aquisição da fração ideal pertencente à Via Engenharia pela Sapucaí Rio, esta subrogou-se nos direitos da Via Engenharia no referido Contrato de Locação BB.

“Contrato de Venda e Compra de Cotas”:

Documento a ser celebrado pelos Investidores que vierem a adquirir Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, anexo ao presente na forma do Anexo VI.

“Coordenador Líder” ou “BB-BI”:

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, CEP 20031-923, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30.

<u>“Coordenadores da Oferta”</u> :	Significa o Coordenador Líder e os Coordenadores, em conjunto.
<u>“Coordenadores”</u> :	O Bradesco BBI e a Votorantim, considerados em conjunto.
<u>“Corretoras Consorciadas”</u> :	Instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores da Oferta a participarem da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores mediante a assinatura da Carta Convite e do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
<u>“Cotas”</u> :	As Novas Cotas e as Cotas Ofertadas, quando referidas em conjunto.
<u>“Cotas Ofertadas”</u> :	8.940.000 (oito milhões novecentas e quarenta mil) cotas que estão sendo objeto da oferta pública secundária pelas Ofertantes, nominativas e escriturais, emitidas em classe e série únicas, sendo que deste total, 8.931.060 (oito milhões, novecentas e trinta e uma mil e sessenta) cotas, representativas de 99,90% (noventa e nove inteiros e noventa centésimos por cento) do total das Cotas Ofertadas, serão ofertadas pela TS-7 L.P. e 8.940 (oito mil, novecentas e quarenta), representativas de 0,10% (dez centésimos por cento) do total das Cotas Ofertadas, cotas serão ofertadas pela Tishman L.P.
<u>“Cotistas”</u> :	Titulares de cotas do Fundo.
<u>“CPC”</u>	Comitê de Pronunciamentos Contábeis.
<u>“CSLL”</u> :	Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
<u>“Custodiante”</u> :	É a própria Administradora.
<u>“CVM”</u> :	Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data de Emissão”</u> :	Corresponde à Data de Liquidação em que ocorrer a primeira liquidação financeira da Oferta.
<u>“Data de Integralização”</u> :	Data da integralização das Novas Cotas, que será realizada na Data de Liquidação em que ocorrer a primeira liquidação financeira da Oferta.

“ <u>Data(s) de Liquidação</u> ”:	Datas nas quais serão realizadas as liquidações financeiras da Oferta, quais sejam os dias 15 de março de 2019, 02 de maio de 2019 e 03 de junho de 2019, de acordo com o cronograma indicativo da Oferta, constante da página 61 deste Prospecto, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta.
“ <u>Decreto 6.306/07</u> ”:	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional, no Estado de São Paulo, ou na Cidade de São Paulo, ou em dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não houver funcionamento na B3.
“ <u>Distribuição Parcial</u> ”:	Será admitida a distribuição parcial, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, que é equivalente ao Volume Total da Oferta Primária.
	A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Como o Volume Mínimo da Oferta corresponde à totalidade das Novas Cotas, as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta corresponderão integralmente às Cotas Ofertadas, de modo que não haverá cancelamento de Cotas não colocadas, as quais permanecerão sob a titularidade das Ofertantes. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização e/ou aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado e/ou adquirido no âmbito da Oferta.
	Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente serão adquiridas pelos potenciais investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, conseqüentemente, a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, sendo certo que a Oferta Secundária será concluída independentemente do número de Cotas Ofertadas efetivamente adquiridas por Investidores no âmbito de tal oferta, não existindo a fixação de volume mínimo de distribuição de Cotas Ofertadas.

Não haverá condicionamento da adesão à Oferta Secundária, conforme faculta o §5º do art. 30 da Instrução CVM nº 400/03.

“ <u>Empreendimento</u> ”:	A Torre I, a Torre II e a Torre III, quando referidas em conjunto.
“ <u>Encargos do Fundo</u> ”:	São os encargos que podem ser debitados do patrimônio do Fundo, devidamente descritos no art. 38 do Regulamento e no item “Encargos do Fundo”, da Seção “Taxas, Reservas e Despesas”, nas páginas 94 e 95 deste Prospecto.
“ <u>Escriturador</u> ”:	É a própria Administradora.
“ <u>Estatuto da Cidade</u> ”:	Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme alterada.
“ <u>Estudo de Viabilidade</u> ”:	Estudo de Viabilidade do Fundo elaborado pela Consult Soluções Patrimoniais, nos termos do Anexo IX, na página 413 deste Prospecto.
“ <u>FII</u> ”:	Fundo de Investimento Imobiliário.
“ <u>Financiamento</u> ”:	Financiamento bancário captado para o desenvolvimento das Torres II e III do Empreendimento, mediante a celebração do “<i>Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Comercial com Garantia Hipotecária e Outras Avenças nº 330.700.989</i>”, em 20 de março de 2014, com o Banco do Brasil, na qualidade de credor hipotecário, e com a Via Engenharia, na qualidade de interveniente construtora, hipotecante e anuente. Após redução de capital da TS-7, 85% (oitenta e cinco por cento) da fração ideal da Torre I, e 42,5% (quarenta e dois inteiros e cinco décimos por cento) da fração ideal da Torre II foram transferidas para o Fundo, o qual passou a figurar no referido contrato de financiamento como garantidor. Posteriormente, com a aquisição da fração ideal pertencente à Via Engenharia pela Sapucaí Rio, esta passou a assumir a posição contratual da Via Engenharia, na qualidade de hipotecante, no referido contrato de financiamento.

“<u>Fundo</u>”:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS , constituído sob a forma de condomínio fechado, dividido em cotas escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.
“<u>Gestora</u>”:	É a Administradora.
“<u>Governo Federal</u>”:	Governo Federal do Brasil.
“<u>IBGE</u>”:	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“<u>IGP-M</u>”:	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“<u>Imóvel Original</u>”:	Imóvel objeto da Matrícula nº 64.163 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, sobre o qual foi construído o Empreendimento.
“<u>Incorporação Imobiliária</u>”:	Empreendimento imobiliário desenvolvido no Imóvel Original objeto de incorporação imobiliária registrada sob R.05 na Matrícula nº 64.163 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, nos termos da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, e consequente instituição do Condomínio Green Towers Brasília.
“<u>Instituições Participantes da Oferta</u>”:	O Coordenador Líder, os Coordenadores, os Participantes Especiais e as Corretoras Consorciadas, quando considerados em conjunto.
“<u>Instrução CVM nº 400/03</u>”:	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“<u>Instrução CVM nº 472/08</u>”:	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“<u>Instrução CVM nº 516/11</u>”:	Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
“<u>Instrução CVM nº 555/14</u>”:	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
“<u>Instrução CVM nº 560/15</u>”:	Instrução CVM nº 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada.
“<u>Instrução RFB nº 1.585/15</u>”:	Instrução Normativa nº 1.585, emitida pela Receita Federal do Brasil em 31 de agosto de 2015, conforme alterada.

<u>“Investidores”</u> :	Quaisquer investidores que venham a adquirir cotas do Fundo, isto é, pessoas físicas com domicílio no Brasil que adquiram qualquer quantidade de Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor estipulado neste Prospecto Preliminar, e pessoas jurídicas com domicílio no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, residentes ou domiciliados no exterior, desde que a aquisição de Cotas não seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária (de forma que a aquisição não será permitida a clubes de investimento).
<u>“Investimento Mínimo por Investidor”</u> :	R\$ 1.000,00 (mil reais), equivalente a 10 (dez) Cotas, a ser observado por todos os Investidores.
<u>“IOF/Câmbio”</u> :	Imposto sobre operações financeiras de câmbio.
<u>“IOF/Títulos”</u> :	Imposto sobre operações relativas a títulos ou valores mobiliários.
<u>“IPCA”</u> :	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE.
<u>“IPTU”</u> :	Imposto Predial e Territorial Urbano
<u>“IR”</u> :	Imposto de Renda.
<u>“IRPJ”</u> :	Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.
<u>“IRRF”</u> :	Imposto de Renda Retido na Fonte.
<u>“ITBI”</u> :	Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis.
<u>“JUCESP”</u> :	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
<u>“Laudos de Avaliação”</u> :	Laudos de avaliação que serão elaborados de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08.
<u>“LCI”</u> :	Letra de Crédito Imobiliário.
<u>“Lei nº 11.033/99”</u> :	Lei nº 11.033, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.

<u>“Lei nº 8.245/91” ou “Lei de Locações”:</u>	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
<u>“Lei nº 8.668/93”:</u>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<u>“Lei nº 9.779/99”:</u>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<u>“Lei das Sociedades por Ações”:</u>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>“Novas Cotas”:</u>	3.060.000 (três milhões e sessenta mil) cotas emitidas pelo Fundo, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, no âmbito da Oferta Primária, não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas.
<u>“NIRE”:</u>	Número de Identificação do Registro de Empresas.
<u>“Oferta”:</u>	Oferta Primária e Oferta Secundária, quando referidas em conjunto.
<u>“Oferta Primária”:</u>	Oferta pública de distribuição primária das Cotas do Fundo, no âmbito da 3ª Emissão de Cotas do Fundo.
<u>“Oferta Secundária”:</u>	Oferta pública de distribuição secundária das Cotas do Fundo, realizada pelas Ofertantes.
<u>“Ofertantes”:</u>	A TS-7 L.P. e a Tishman L.P., quando referidas em conjunto.
<u>“OPAC”:</u>	Oferta pública voluntária de aquisição de cotas de um FII, na forma do Ofício Circular 050/2016-DP, de 31 de maio de 2016, da BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (antiga denominação da B3).
<u>“Participante(s) Especial(is)”:</u>	As instituições credenciadas junto à B3, que disponham de banco liquidante e que sejam capazes de realizar troca de informações diretamente com a B3, que celebrem Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição assinado pelos participantes especiais, conforme previsto no Contrato de Distribuição.
<u>“Patrimônio Líquido”:</u>	O patrimônio líquido do Fundo.
<u>“Pedido de Investimento”:</u>	São os Pedidos de Reserva e os Pedidos de Subscrição ou Aquisição, quando considerados em conjunto.

“ <u>Pedido de Reserva</u> ”:	Formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, para a reserva de Cotas no âmbito da Oferta e que será formalizado pelos Investidores interessados na subscrição/aquisição de Cotas durante o Período de Reserva, anexo ao presente na forma do Anexo V.
“ <u>Pedido de Subscrição ou Aquisição</u> ”:	O pedido de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta Primária, ou o pedido de aquisição das Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Subscrição e Aquisição, a serem formalizados, conforme o caso, mediante a celebração do respectivo Boletim de Subscrição ou Contrato de Venda e Compra de Cotas.
“ <u>Período de Reserva</u> ”:	O período compreendido entre 30 de janeiro de 2019 e 08 de março de 2019, inclusive, no qual os Investidores interessados poderão celebrar Pedidos de Reserva para participar da Oferta.
“ <u>Período de Subscrição e Aquisição</u> ”:	Período que se iniciará em 20 de março de 2019 e se encerrará em 27 de maio de 2019, no qual os Investidores poderão realizar seus Pedidos de Subscrição ou Aquisição, podendo ser encerrado a qualquer momento por decisão do Coordenador Líder, em comum acordo com os demais Coordenadores, desde que o Volume Mínimo da Oferta tenha sido colocado.
“ <u>Pessoas Ligadas</u> ”:	Consideram-se pessoas ligadas, conforme definidas no artigo 34, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472/08 (i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, e/ou do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora e/ou do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, da Gestora e/ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
“ <u>Pessoas Vinculadas</u> ”:	Serão consideradas pessoas vinculadas no âmbito da Oferta, os Investidores que sejam (i) controladores ou administradores da Administradora, das Ofertantes, do

Consultor Imobiliário ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (iv) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle acionário das Instituições Participantes da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v”; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

“PIS”:

Contribuição para o Programa de Integração Social.

“Política de Investimento do Fundo”:

A política de investimento do Fundo, conforme descrita no capítulo III do Regulamento e no item “Estratégia de Investimento” da Seção “Sumário do Fundo”, na página 70 deste Prospecto.

“Prazo de Distribuição”:

O período de distribuição das Cotas da Oferta, de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

“Prospecto”:

Prospecto Preliminar e/ou Prospecto Definitivo.

“Prospecto Definitivo”:

O prospecto definitivo da Oferta.

“Prospecto Preliminar”:

O prospecto preliminar da Oferta.

“Público Alvo”:

A Oferta tem como público alvo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados

ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes (de forma que a aquisição não será permitida a clubes de investimento).

“Regulamento”:

Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers, formalizado em 05 de novembro de 2015 e registrado perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo/SP sob o nº 1.978.817, conforme alterado em (i) 14 de dezembro de 2016 por meio do *“Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XI”* e registrado perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo/SP na mesma data sob o nº 1.945.285; (ii) 22 de dezembro de 2016 por meio do *“Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XI”* e registrado perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo/SP na mesma data sob o nº 1.945.953; (iii) 28 de março de 2017 por meio do *“Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XI”*, registrado perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo/SP em 30 de março de 2017 sob o nº 1.952.333; (iv) 13 de julho de 2018 por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, sendo que tal alteração foi registrada em 16 de julho de 2018, perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo - SP, sob o nº 1984216; e (v) 21 de agosto de 2018 por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, e registrado perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo/SP em 22 de agosto de 2018, sob o nº 1986332.

“ <u>Representante dos Cotistas</u> ”:	O representante dos Cotistas que pode vir a ser eleito em Assembleia Geral, nos termos do Capítulo XI do Regulamento e da página 31 deste Prospecto.
“ <u>Reserva de Contingência</u> ”:	Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá ser constituída uma reserva de contingência pela Administradora, cujos recursos serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos serão incorporados à Reserva de Contingência, nos termos do §2º do artigo 31 do Regulamento. Entende-se por “despesas extraordinárias” aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do(s) imóvel(eis), exemplificativamente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245/91, a saber: a) obras de reformas 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 prédio, d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, quando não sejam de responsabilidade dos locatários, e) instalação de equipamentos 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) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a no máximo 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo.
“ <u>Resolução CMN 4.373</u> ”:	Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
“ <u>RGI</u> ”:	Registro Geral de Imóveis.
“ <u>Saldo do Financiamento</u> ”:	Significa o valor de R\$ 285.827.271,54 (duzentos e oitenta e cinco milhões, oitocentos e vinte e sete mil, duzentos e setenta e um reais e cinquenta e quatro centavos), em 30 de novembro de 2018, restantes para a quitação integral do Financiamento.

“Sapucaí Rio”:

SAPUCAÍ RIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 19.131.224/0001-60, administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

“SELIC”:

Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.

“Taxa de Administração”:

Pela prestação de serviços de gestão, administração, custódia, controladoria e escrituração ao Fundo, a Administradora receberá uma taxa de administração equivalente a 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo; ou (ii) caso as Cotas do Fundo deixem de integrar o referido índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; em ambas as situações, a taxa de administração terá um mínimo mensal de R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) atualizado, anualmente, a contar de 31 de outubro de 2019, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

A Taxa de Administração será apropriada diariamente adotando-se o critério “*pro-rata*” dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e cobrada, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

“Taxa de Consultoria Imobiliária”:

Pela prestação dos serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, o Consultor Imobiliário fará jus ao recebimento de uma Taxa de Consultoria Imobiliária equivalente a 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em

índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo; ou (ii) caso as Cotas do Fundo deixem de integrar o referido índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; em ambas as situações, a Taxa de Consultoria Imobiliária terá um mínimo mensal de R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) atualizado, anualmente, a contar de 31 de outubro de 2019, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

A Taxa de Consultoria Imobiliária será apropriada diariamente adotando-se o critério “*pro-rata*” dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e cobrada, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição”:

Os Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição dos Participantes Especiais e o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição das Corretoras Consorciadas, quando referidos em conjunto.

“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição dos Participantes Especiais”:

Os termos de adesão ao Contrato de Distribuição que venham a ser celebrados entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais, conforme o caso.

“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição das Corretoras Consorciadas”:

Os termos de adesão ao Contrato de Distribuição que venham a ser celebrados entre o Coordenador Líder e as Corretoras Consorciadas, representadas pela B3.

“Termo de Adesão ao Regulamento”:

Termo de adesão assinado pelos adquirentes das Cotas, mediante o qual declaram que leram, analisaram e concordaram com os termos deste Prospecto e do Regulamento, que tomaram ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição da carteira do Fundo, da Taxa de Administração, o que inclui a remuneração da Gestora, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no Patrimônio Líquido e, consequentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido pelo Investidor.

“Tishman L.P.”:

TISHMAN SPEYER BRAZIL INVESTMENTS, L.P., sociedade constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com escritório em 45

Rockefeller Plaza, Cidade de Nova York, Estado de Nova York, 10111, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.563.370/0001-93.

“Torre I”: Torre I composta por 18 (dezoito) pavimentos superiores, com 09 (nove) lojas no pavimento térreo e 32 (trinta e duas) salas nos demais pavimentos, sendo todas unidades autônomas objeto das matrículas nºs 155.198 a 155.238, integrante do Condomínio Green Towers Brasília.

“Torre II”: Torre II composta por 18 (dezoito) pavimentos superiores, com 32 (trinta e duas) salas ao total, sendo todas unidades autônomas objeto das matrículas nºs 155.239 a 155.270, integrante do Condomínio Green Towers Brasília.

“Torre III”: Torre III composta por 18 (dezoito) pavimentos superiores, com 07 (sete) lojas no pavimento térreo e 32 (trinta e duas) salas nos demais pavimentos, sendo todas unidades autônomas objeto das matrículas nºs 155.271 a 155.309, integrante do Condomínio Green Towers Brasília.

“Torres”: Torre I, Torre II e Torre III em conjunto.

“TS-7”: **TS-7 PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, SAUN - Setor de Autarquias Norte, Quadra 05, Lote B, CEP 70040-250, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.290.416/0001-66.

“TS-7 L.P.”: **TS-7 PARTICIPACOES, L.P.**, sociedade constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com escritório em 45 Rockefeller Plaza, Cidade de Nova York, Estado de Nova York, 10111, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.608.077/0001-03.

“Unidades Autônomas”: As unidades autônomas referentes às matrículas nºs 155.198 a 155.309, todas do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, relativas às unidades autônomas das 3 (três) Torres comerciais desenvolvidas no Imóvel Original.

“Valor da Cota”: R\$ 100,00 (cem reais).

“Via Engenharia”: **VIA ENGENHARIA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, na TR SAI/SUL Trecho 03, Lotes 1.705/15, Setor de Indústria, CEP 71200-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.584.755/0001-80.

<u>“Volume Mínimo da Oferta”:</u>	A Oferta terá o valor mínimo de R\$ 306.000.000,00 (trezentos e seis milhões de reais), na Data de Emissão, representado pela totalidade das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária.
<u>“Volume Total da Oferta”:</u>	O Volume Total da Oferta Primária e o Volume Total da Oferta Secundária, quando referidos em conjunto.
<u>“Volume Total da Oferta Primária”:</u>	A Oferta Primária terá o valor de R\$ 306.000.000,00 (trezentos e seis milhões de reais), na Data de Emissão, representado por 3.060.000 (três milhões e sessenta mil) Cotas, não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas.
<u>“Volume Total da Oferta Secundária”:</u>	A Oferta Secundária terá o valor de R\$ 894.000.000,00 (oitocentos e noventa e quatro milhões de reais), na Data de Emissão, representado por 8.940.000 (oito milhões novecentas e quarenta mil) Cotas.

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção “Fatores de Risco” na página 96 a 117 deste Prospecto.

As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, estimativas das projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo. Essas estimativas e declarações futuras estão baseadas em premissas razoáveis e estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que a Administradora e os Coordenadores da Oferta atualmente dispõem.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, exemplificativamente:

- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;
- alterações na legislação e regulamentação brasileiras, incluindo mas não se limitando, as leis e regulamentos existentes e futuros;
- implementação das principais estratégias do Fundo; e
- outros fatores de risco apresentados na seção “Fatores de Risco” na página 96 a 117 deste Prospecto.

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas que não são nesta data do conhecimento da Administradora podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste Prospecto.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” nas páginas 96 a 117 deste Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Administradora, o Consultor Imobiliário e os Coordenadores da Oferta não assumem a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da Administradora e/ou do Consultor Imobiliário.

Adicionalmente, os números incluídos neste Prospecto podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa de todos os itens do Regulamento e deste Prospecto, inclusive seus Anexos, com especial atenção à seção “Fatores de Risco” nas páginas 96 a 117 deste Prospecto.

Emissor	O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS.
Forma de Constituição do Fundo	O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, sendo regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
Objetivo	O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas rentabilidade ao seu investimento por meio da busca de renda decorrente da exploração dos Ativos Alvo e também por meio da obtenção de ganho de capital decorrente da negociação dos Ativos Alvo nos termos da Instrução CVM nº 472/08. O Fundo terá por Política de Investimentos a aquisição dos seguintes ativos: I. Primordialmente, a aquisição, direta ou indiretamente, de fração ideal ou da totalidade dos imóveis integrantes do condomínio denominado “Green Towers Brasília”, localizado em Brasília, Distrito Federal, SAUN - Setor de Autarquias Norte, quadra 5, Lote B, composto por três torres comerciais (a Torre I, a Torre II e a Torre III); II. A aquisição de outros imóveis comerciais, prontos ou em construção, terrenos, vagas de garagem, outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais ou direitos relativos a imóveis, todos com a finalidade de venda, locação típica ou atípica <i>built to suit</i>, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades, e a participação em outras sociedades para a realização de investimentos nos Ativos Imobiliários adquiridos; III. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; IV. Cotas de outros FII; V. Certificados de Recebíveis Imobiliários;

	VI. Letras Hipotecárias; VII. Letras de Crédito Imobiliário; e VIII. Letras imobiliárias garantidas.
Política de Distribuição de Resultados	Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira do Fundo poderão ser incorporados ao seu patrimônio ou pagos diretamente aos cotistas, observado que o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O lucro auferido no semestre poderá ser antecipado e distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil de cada mês. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério da Administradora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral, conforme recomendação da Administradora, na forma da regulamentação aplicável. A Administradora poderá antecipar o pagamento de resultados no máximo uma vez por mês. Caso haja liquidação financeira da Oferta na primeira Data de Liquidação, conforme estimada no Cronograma Indicativo da Oferta, constante da página 61 deste Prospecto, os Investidores que integralizarem suas Cotas nesta data farão jus aos dividendos totais do respectivo mês de referência. O lucro auferido será calculado nos termos da regulamentação em vigor. Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) imóvel(eis), se houver, poderá ser constituída uma Reserva de Contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do(s) imóvel(eis), exemplificativamente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245/91, a saber: a) obras de reformas 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 prédio, d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, quando não sejam de responsabilidade dos locatários, e) instalação de equipamentos 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) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a no máximo 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas e/ou pagas em virtude dos resultados auferidos.
Taxa de Administração do Fundo	A Taxa de Administração devida à Administradora, a qual engloba a remuneração da Administradora, a remuneração do Escriturador e a remuneração da Gestora, assim como os serviços de controladoria e custódia. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.
Taxa do Consultor Imobiliário	A Taxa de Consultoria Imobiliária devida ao Consultor Imobiliário.
Assembleia Geral	É de competência privativa da Assembleia Geral deliberar sobre: (i) a aprovação das demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora em até 4 (quatro) meses contados do encerramento do exercício social; (ii) alteração do Regulamento; (iii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto; (iv) emissão de novas cotas, adicionais ou com características diversas às aquelas já autorizadas pelo Regulamento, nos termos do Artigo 16 do Regulamento; (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (vi) dissolução e liquidação do Fundo, de forma diversa daquela disciplinada no Regulamento; (vii) a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação; (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se houver, ou do valor atribuído ao bem ou direito, conforme os Parágrafos Nono e

	Décimo do Artigo 16 do Regulamento; (ix) eleição e destituição de Representante dos cotistas de que trata o Artigo 26 do Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; (x) alteração do prazo de duração do Fundo; (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM nº 472/08 ou conforme assim considerado pela Administradora; (xii) alteração da Taxa de Administração; (xiii) deliberar sobre a distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista no Regulamento, observadas as limitações legais; (xiv) destituição ou substituição do Consultor Imobiliário e escolha de seu substituto; e (xv) grupamento ou desdobramento de Cotas. Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral. A primeira convocação das Assembleias Gerais de Cotistas deverá ocorrer: (a) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e (b) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais extraordinárias. Os cotistas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas ou seus representantes eleitos nos termos do Capítulo XI do Regulamento, poderão solicitar que a Administradora convoque assembleia geral, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da solicitação. A convocação de qualquer Assembleia Geral deverá ser feita por correspondência ou mensagem eletrônica encaminhada a cada Cotista. A Administradora do Fundo deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais: (a) em sua página na rede mundial de computadores; (b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação. Por ocasião de Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou o Representante dos Cotistas pode(m) 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.

	Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus respectivos representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. O Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo não poderá votar nas assembleias gerais do Fundo, exceto se for o único Cotista 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 Assembleia Geral será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, sendo as deliberações tomadas, salvo nas hipóteses previstas abaixo, pela maioria de votos dos presentes. Dependerão da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas, as deliberações indicadas abaixo: • a alteração do Regulamento do Fundo; • a destituição ou substituição da Administradora, bem como a escolha de sua substituta; • a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; • a dissolução e liquidação do Fundo, de forma diversa daquela disciplinada no Regulamento do Fundo; • a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se houver; • a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM nº 472/08 ou conforme assim considerado pela Administradora; e • a alteração da Taxa de Administração. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, desde que observadas as formalidades aplicáveis previstas na Instrução CVM nº 472/08. A consulta será formalizada por carta, correio eletrônico, telegrama ou qualquer outro meio permitido pela legislação vigente, dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão

	considerados como ausentes para fins do quórum na Assembleia Geral. É facultado a qualquer Cotista que, isolada ou conjuntamente, detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas, solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo. O pedido de procuração do Cotista, encaminhado pela Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e (c) ser dirigido a todos os Cotistas.
Representante dos Cotistas	A Assembleia Geral poderá nomear, no máximo, 3 (três) representantes para exercer as funções de fiscalização dos imóveis ou investimentos componentes da carteira do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas. A eleição do Representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo: • 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou • 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. O Representante dos Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se iniciar e encerrar na Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos: • ser Cotista do Fundo; • não exercer cargo ou função na Administradora, na Gestora ou em seus controladores, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; • não exercer cargo ou função em nenhuma das sociedades empreendedoras de nenhum dos empreendimentos imobiliários que constituam objeto do Fundo, ou prestar-

	lhe assessoria de qualquer natureza; • não ser administrador ou gestor ou assessor especializado de outros FIs; • não estar em conflito de interesses com o Fundo; e • não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao Representante dos Cotistas exclusivamente: • fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares; • emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas - exceto se aprovada nos termos do artigo 23 do Regulamento -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo; • denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo; • analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo; • examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar; • elaborar relatório que contenha, no mínimo: ➤ descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; ➤ indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida; ➤ despesas incorridas no exercício de suas atividades; ➤ opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário previsto no Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da

	Assembleia Geral; e • exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas	As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, sendo nominativas e escriturais, e serão registradas em contas individualizadas mantidas pela Administradora em nome dos respectivos titulares. As Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) um voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei nº 8.668/93, não é permitido o resgate de Cotas pelo Cotista. As Cotas do Fundo serão registradas para negociação em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3. O titular das Cotas do Fundo não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que adquirir.
Capital Autorizado	Na medida em que a Administradora identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo, poderá, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08 e do Artigo 16 do Regulamento, aprovar novas emissões de cotas até o montante total (o qual não considera as cotas emitidas no âmbito da 1ª Emissão) de, no máximo, R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), em uma ou mais séries, a critério da Administradora, bem como seus respectivos termos e condições, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento, sendo que a Terceira Emissão está dentro do capital autorizado. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no parágrafo abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da regulamentação aplicável.

	Na hipótese de emissão de novas Cotas através do Capital Autorizado, a Administradora terá discricionariedade para escolher um dos seguintes critérios para apuração do valor da nova cota (i) o valor de mercado da cota de fechamento do último dia útil do mês anterior à data em que for comunicado ao mercado a realização da nova emissão; (ii) o valor patrimonial da cota, apurado no último dia útil do mês anterior à data em que for comunicado ao mercado a realização da nova emissão; ou (iii) o valor da cota apurado pela Administradora no dia da efetiva integralização das Cotas, sendo certo que a forma de precificação das novas cotas deverá ser informada no referido comunicado ao mercado. Não obstante o quanto disposto neste parágrafo, é permitida a adoção de outra forma de precificação do valor das cotas objeto das novas emissões, desde que tal forma de precificação seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação da Gestora, levando-se em conta os critérios previstos no Art. 16, §1º, do Regulamento.
Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas	O Fundo terá prazo de duração indeterminado, de modo que sua dissolução e liquidação dar-se-á por meio de Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto no Artigo 20, inciso VI, do Regulamento, nas hipóteses previstas na regulamentação ou por determinação da CVM. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo. O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas. A dissolução ou liquidação do Fundo em decorrência de alienação dos ativos do Fundo dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas. A partilha deverá ser realizada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias ou em prazo maior, se assim deliberado em Assembleia Geral de Cotistas. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente

	deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Deverá constar nas notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados. Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação: • no prazo de 15 (quinze) dias: ➤ o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; ➤ o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica; • no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o Artigo 41 do Regulamento, acompanhada do relatório do auditor independente. Após a partilha, os cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Parágrafo Primeiro do Artigo 40 do Regulamento, até que a

	substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos. A Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.
Destinação dos Recursos	Os recursos a serem captados por meio da Oferta, serão utilizados da seguinte forma: (i) com relação à Oferta Primária, serão destinados da seguinte maneira: (a) o valor aproximado de R\$ 286.000.000,00 (duzentos e oitenta e seis milhões de reais) será destinado à integralização de capital na TS-7, que utilizará os recursos para quitação do saldo devedor do financiamento bancário captado pela TS-7 com o Banco do Brasil S.A., que fora contraído com objetivo de construção da Torre II e da Torre III do Empreendimento; (b) o valor aproximado de R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais) será utilizado para arcar com os custos necessários à redução do capital da TS-7 (o que inclui, mas não se limita, ao ITBI), que resultará na transferência da propriedade da fração ideal de 42,5% (quarenta e dois inteiros e cinco décimos por cento) da Torre II e da fração ideal de 85% (oitenta e cinco por cento) da Torre III ao Fundo; e (c) o valor aproximado de R\$ 8.860.000,00 (oito milhões oitocentos e sessenta mil reais) será destinado ao pagamento dos Encargos do Fundo, o que inclui os custos com a Oferta Primária; e (ii) com relação à Oferta Secundária, os recursos captados na referida oferta serão pagos às Ofertantes, que, na data do presente Prospecto, são as titulares da totalidade das Cotas Ofertadas descontados todos os custos da Oferta Secundária.
Volume Total da Oferta Primária	O Volume Total da Oferta Primária é de R\$ 306.000.000,00 (trezentos e seis milhões de reais), na Data de Emissão, representado por 3.060.000 (três milhões e sessenta mil) Novas Cotas, não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas.
Volume Total da Oferta Secundária	O Volume Total da Oferta Secundária é de R\$ 894.000.000,00 (oitocentos e noventa e quatro milhões de reais), na Data de Emissão, representado por 8.940.000 (oito milhões novecentas e quarenta mil) Cotas Ofertadas.

Volume Total da Oferta	O Volume Total da Oferta é equivalente à soma do Volume Total da Oferta Primária e do Volume Total da Oferta Secundária, de forma que terá o valor máximo de R\$ 1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos milhões de reais), na Data de Emissão, representado por 12.000.000 (doze milhões) de Cotas.
Valor Inicial Unitário ou Preço de Emissão	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.
Regime de Distribuição das Cotas	As Cotas serão distribuídas publicamente pelas Instituições Participantes da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Prazo de Distribuição	O período de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Ambiente em que será realizada a Oferta das Cotas do Fundo	A distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, das Cotas no mercado primário e no mercado secundário será realizada no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, e no “Sistema Puma”, mercado de bolsa, respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela B3.
Investimento Mínimo por Investidor	Todo e qualquer Investidor deverá adquirir, no âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, que totalizam no investimento mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais).
Subscrição e Integralização, ou Aquisição das Cotas	A integralização ou aquisição de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor da Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever/adquirir, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Investimento. A liquidação dos Pedidos de Reserva e dos Pedidos de Subscrição ou Aquisição se dará nas Datas de Liquidação, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta, de acordo com o Valor da Cota, observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos no Pedido de Reserva ou no respectivo Boletim de Subscrição ou Contrato de Venda e Compra de Cotas, conforme o caso.

Distribuição Parcial	Será admitida a distribuição parcial, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta, que é equivalente à colocação total da Oferta Primária. A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Como o Volume Mínimo da Oferta corresponde à totalidade das Novas Cotas, as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta corresponderão integralmente às Cotas Ofertadas, de modo que não haverá cancelamento de Cotas não colocadas, as quais permanecerão sob a titularidade das Ofertantes. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização e/ou aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado e/ou adquirido no âmbito da Oferta. Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente serão adquiridas pelos potenciais investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, conseqüentemente, a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, sendo certo que a Oferta Secundária será concluída independentemente do número de Cotas Ofertadas efetivamente adquiridas por Investidores no âmbito de tal oferta, não existindo a fixação de volume mínimo de distribuição de Cotas Ofertadas.
Local de Admissão e Negociação das Cotas	As Cotas serão distribuídas no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e negociadas em mercado secundário no “Sistema Puma”, mercado de bolsa, ambos operacionalizados e administrados pela B3, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento. As Cotas não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial. As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.
Público Alvo da Oferta	A Oferta tem como público alvo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros

	veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes (de forma que a aquisição não será permitida a clubes de investimento).
Inadequação de Investimento	O investimento nas Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os FIs encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os FIs têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” nas páginas 96 a 117 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.
Período de Reserva	O período compreendido entre 30 de janeiro de 2019 e 08 de março de 2019, inclusive, no qual os Investidores interessados poderão celebrar Pedidos de Reserva para participar da Oferta.
Período de Subscrição e Aquisição	Período que se iniciará em 20 de março de 2019 e se encerrará em 27 de maio de 2019, no qual os Investidores poderão realizar seus Pedidos de Subscrição ou Aquisição para participar da Oferta.
Excesso de Demanda	Caso, ao término do Prazo de Distribuição, seja verificado excesso de demanda superior em um terço ao Volume Total da Oferta, será vedada a colocação de Cotas a investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente cancelados os Pedidos de Investimento realizados por tais Pessoas Vinculadas.

	Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição no ato de assinatura do Pedido de Investimento. Entende-se por “Pessoas Vinculadas”, os Investidores que sejam (i) controladores ou administradores da Administradora, das Ofertantes, do Consultor Imobiliário ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (iv) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle acionário das Instituições Participantes da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v”; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
Informações Adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto à Administradora, às Ofertantes, às Instituições Participantes da Oferta e/ou à B3 e/ou à CVM.
Coordenador Líder	BB Banco de Investimento S.A.
Coordenadores	Banco Bradesco BBI S.A. e Votorantim Asset Management DTVM Ltda.

Ofertantes	A TS-7 Participações, L.P. e a Tishman Speyer Brazil Investments, L.P.
Administradora	Votorantim Asset Management DTVM Ltda.
Gestora	Votorantim Asset Management DTVM Ltda.
Instituição responsável pela custódia e controladoria	Votorantim Asset Management DTVM Ltda.
Escriturador	Votorantim Asset Management DTVM Ltda.
Consultor Imobiliário	TS Gestão e Consultoria Imobiliária Ltda.
Assessores Legais dos Coordenadores da Oferta	PMKA Advogados Associados.
Assessores Legais do Fundo e das Ofertantes	Tauil & Chequer Advogados Associado a Mayer Brown.
Meio de Comunicação das informações relativas à presente Oferta	Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores indicadas no artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03.

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

I. A OFERTA

O Fundo e as Ofertantes estão realizando, respectivamente, (i) uma oferta pública primária de 3.060.000 (três milhões e sessenta mil) Novas Cotas, totalizando o volume de R\$ 306.000.000,00 (trezentos e seis milhões de reais), não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas; e (ii) uma oferta pública secundária de 8.940.000 (oito milhões novecentas e quarenta mil) Cotas Ofertadas, totalizando o volume de R\$ 894.000.000,00 (oitocentos e noventa e quatro milhões de reais), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e do Código ANBIMA de Fundos.

A Oferta terá o valor mínimo de R\$ 306.000.000,00 (trezentos e seis milhões de reais), representado pela totalidade das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária, sendo admitido o encerramento da Oferta antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do Anúncio de Início, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente serão adquiridas pelos potenciais Investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, conseqüentemente, a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, sendo certo que a Oferta Secundária será concluída independentemente do número de Cotas Ofertadas efetivamente adquiridas por Investidores no âmbito de tal oferta, não existindo a fixação de volume mínimo de distribuição de Cotas Ofertadas.

Não haverá condicionamento da adesão à Oferta Secundária, conforme faculta o §5º do art. 30 da Instrução CVM nº 400/03.

No âmbito da Oferta será admitida a distribuição parcial, nos termos do item V abaixo.

II. AUTORIZAÇÕES

A Oferta Primária foi aprovada pelos atuais Cotistas do Fundo em deliberação realizada no dia 13 de julho de 2018 em Assembleia Geral Extraordinária, registrada em 16 de julho de 2018, perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo - SP, sob o nº 1984216, conforme retificada nos termos da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de dezembro de 2018, registrada em 11 de dezembro de 2018, perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo - SP, sob o nº 1993399.

A Oferta Secundária foi aprovada pelas Ofertantes por meio do “*Consentimento por Escrito da Sócia Geral da TS-7 Participações, L.P.*” e “*Consentimento por Escrito da Sócia Geral da Tishman Speyer Brazil Investments, L.P.*”, ambos datados de 20 de agosto de 2018.

As Ofertantes renunciaram ao seu direito de preferência na subscrição das Novas Cotas, conforme lhes é assegurado pelo Parágrafo Primeiro do Artigo 18 do Regulamento.

III. PÚBLICO ALVO

As Instituições Participantes da Oferta efetuarão a colocação das Cotas para os investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes (de forma que a aquisição não será permitida a clubes de investimento).

IV. PROCEDIMENTO DA OFERTA

Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, os Coordenadores da Oferta realizarão (i) uma oferta pública de distribuição primária das Novas Cotas; e (ii) caso a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária seja subscrita, uma oferta pública de distribuição secundária das Cotas Ofertadas.

As Cotas serão registradas para distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário no “Sistema Puma”, mercado de bolsa, ambos operacionalizados e administrados pela B3.

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Os Coordenadores da Oferta, assim como as Instituições Participantes da Oferta que venham a auxiliá-lo na distribuição não prestarão garantia firme de colocação e/ou liquidação das Cotas Ofertadas ou das Novas Cotas, de forma que os Coordenadores da Oferta e as Instituições Participantes da Oferta não serão responsáveis pela aquisição, subscrição ou integralização, conforme o caso de eventual saldo de Cotas Ofertadas ou de Novas Cotas que não seja adquirido ou subscrito e integralizado por Investidores no âmbito da Oferta.

A Oferta é composta (a) pela Oferta Primária de até 3.060.000 (três milhões e sessenta mil) Novas Cotas, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de até R\$ 306.000.000,00 (trezentos e seis milhões de reais), não havendo lotes adicionais ou

suplementares de Novas Cotas; e (b) caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, pela Oferta Secundária de até 8.940.000 (oito milhões novecentas e quarenta mil) Cotas Ofertadas, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, no montante total de até R\$ 894.000.000,00 (oitocentos e noventa e quatro milhões de reais), que será adquirido pelo Valor da Cota, perfazendo a Oferta Primária e a Oferta Secundária, em conjunto, a colocação de até 12.000.000 (doze milhões) de Cotas, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, no montante total de até R\$ 1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos milhões de reais).

As Cotas Ofertadas serão adquiridas e as Novas Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, nas Datas de Liquidação, pelo Valor da Cota.

A Oferta será realizada junto a Investidores que realizem Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva, ou Pedido de Subscrição ou Aquisição, durante o Período de Subscrição e Aquisição, sendo certo que as liquidações financeiras serão realizadas nas Datas de Liquidação, quais sejam os dias 15 de março de 2019, 02 de maio de 2019 e 03 de junho de 2019, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta. Caso até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior a quaisquer das Datas de Liquidação não tenha sido atingido o Volume Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em conjunto com a Administradora, divulgará o Comunicado de Liquidação da Oferta, informando a postergação da liquidação financeira para a Data de Liquidação imediatamente posterior, conforme previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante na página 61 deste Prospecto.

Os Pedidos de Reserva e os Pedidos de Subscrição ou Aquisição serão efetuados pelos Investidores de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nas alíneas (a), (b) e (f) abaixo e na seção “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta”, constante na página 50 deste Prospecto, observadas as condições do próprio instrumento de Pedido de Investimento, de acordo com as seguintes condições:

(a) durante o Período de Reserva e o Período de Subscrição e Aquisição cada um dos Investidores interessados em participar da Oferta deverá realizar, respectivamente, a reserva de Cotas mediante o preenchimento do Pedido de Reserva, ou a subscrição de Novas Cotas ou a aquisição de Cotas Ofertadas mediante o preenchimento do respectivo Pedido de Subscrição ou Aquisição, sendo certo que, em qualquer dos casos, os Pedidos de Investimento devem ser celebrados junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Recomenda-se aos Investidores interessados na realização de Pedido de Investimento que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no respectivo Pedido de Investimento, especialmente no que se refere aos procedimentos relativos à liquidação

da Oferta e as informações constantes no Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco” do Prospecto; e (ii) 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 Investimento 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;

(b) o Investidor interessado que seja Pessoa Vinculada deverá indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Investimento, a sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Investimento ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Os Pedidos de Investimento feitos pelos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados caso seja verificado excesso de demanda superior 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, sendo vedada a colocação de Cotas junto a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas nessa situação;

(c) após o término do Período de Reserva, e previamente à concessão do registro da Oferta Primária e da Oferta Secundária pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, os Coordenadores da Oferta consolidarão os Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores às Instituições Participantes da Oferta (inclusive por Investidores classificados como Pessoas Vinculadas). Caso a totalidade das Cotas objeto dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores tenha como objeto Cotas em quantidade superior ao Volume Total da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor, será realizado rateio para os Investidores que aderirem a Oferta na última Data de Liquidação, conforme prevista no Cronograma Indicativo da Oferta, constante da página 61 deste Prospecto, da seguinte forma: (i) a divisão igualitária e sucessiva das Cotas destinadas a Investidores entre todos os Investidores que validamente tiverem realizado Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva, até o limite de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor; e (ii) uma vez atendido o critério de rateio descrito no subitem (i) acima, será efetuado o rateio proporcional das Cotas remanescentes entre todos os Investidores que validamente tiverem realizado Pedido de Reserva, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva e desconsiderando-se as frações de Cotas;

(d) caso a totalidade dos Pedidos de Investimento realizados por Investidores tenha como objeto Cotas em quantidade igual ou inferior ao Volume Total da Oferta, não haverá rateio, sendo todos os Investidores integralmente atendidos em todas as suas reservas;

(e) Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Integralização das Cotas, ou do Dia Útil imediatamente anterior às Datas de Liquidação, os Coordenadores da Oferta e as Instituições Participantes da Oferta, conforme orientação dos Coordenadores da Oferta, informarão aos Investidores, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou na sua ausência, por telefone ou qualquer outro meio adotado pela Instituição Participante da Oferta (i) a quantidade de Cotas alocadas ao Investidor; e (ii) o horário limite da respectiva Data de Liquidação das Cotas que cada Investidor deverá pagar o preço de integralização das Cotas alocadas, com recursos imediatamente disponíveis;

(f) cada Investidor deverá efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (e) acima junto à Instituição Participante da Oferta com quem tenha formalizado o respectivo Pedido de Investimento, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 12 horas da respectiva Data de Liquidação, sendo que os recursos podem ser exigidos em data e/ou horário anterior, de acordo com as normas internas de cada Instituição Participante da Oferta. Não havendo pagamento pontual, os Coordenadores da Oferta poderão optar por transferir as Cotas para outro(s) Investidor(es) e/ou permitir a subscrição por qualquer Instituição Participante da Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores da Oferta e a integralização/aquisição de tais Cotas será realizada pelo Valor da Cota, hipótese em que o Investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo Investidor substituto; e

(g) até as 16 horas da respectiva Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Investimento tenha sido realizado, entregará a cada Investidor o número de Cotas subscritas ou adquiridas e a ele alocadas, ressalvada a possibilidade de cancelamento prevista na alínea (b) acima e nas hipótese de alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, suspensão e cancelamento da Oferta e em caso de violações de normas de conduta e a possibilidade de rateio prevista na alínea (c) acima.

Os Investidores deverão realizar a integralização/aquisição das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Investimento feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantida pelo respectivo Investidor.

Suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta

Os Coordenadores da Oferta poderão requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 400/03.

Caso (i) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou as suas decisões de investimento, nos termos do artigo 45, parágrafo 4º, da Instrução CVM nº 400/03; (ii) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; e/ou (iii) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03, poderão os Investidores desistir dos respectivos Pedidos de Investimento, sem quaisquer ônus, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta que tenha recebido seus respectivos Pedidos de Investimento (por meio de mensagem eletrônica, fac-símile ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Participante da Oferta) (a) até as 14 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso da alínea (i) acima; ou (b) até as 14 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que o Investidor for comunicado diretamente pela Instituição Participante da Oferta sobre a suspensão ou a modificação da Oferta, nos casos dos itens (ii) e (iii) acima.

O Fundo poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos Investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400/03. Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Prazo de Distribuição poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes.

A revogação, suspensão ou qualquer modificação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, inclusive por meio de anúncio de retificação a ser divulgado pelos Coordenadores da Oferta nos mesmos veículos utilizados para a divulgação da Oferta. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento.

Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Cada Instituição Participante da Oferta deverá 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. Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, os Investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, sem juros ou correção monetária, acrescido dos rendimentos auferidos no período, se houver, e deduzidos dos encargos e tributos devidos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do pedido expresso de revogação de suas ordens de investimento.

A CVM (i) poderá, a qualquer tempo, suspender ou cancelar a Oferta, se estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400/03 ou do registro que tiver concedido ou for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após concedido o respectivo registro; ou (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanável de regulamentos, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400/03.

O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo esse prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão da Oferta, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro. O Fundo deverá informar os Investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses Investidores a possibilidade de revogar a sua aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelos Coordenadores da Oferta. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM nº 400/03, todos os Investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, e os Investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, sem juros ou correção monetária, acrescido dos rendimentos auferidos no período e deduzidos dos encargos e tributos devidos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na página da rede mundial de computadores dos Coordenadores da Oferta, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas ordens de investimento, no caso de suspensão da Oferta.

V. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

Será admitida a distribuição parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta, que é equivalente à colocação total da Oferta Primária.

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja

subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Como o Volume Mínimo da Oferta corresponde à totalidade das Novas Cotas, as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta corresponderão integralmente às Cotas Ofertadas, de modo que não haverá cancelamento de Cotas não colocadas, as quais permanecerão sob a titularidade das Ofertantes. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização e/ou aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado e/ou adquirido no âmbito da Oferta.

Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente serão adquiridas pelos potenciais investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, conseqüentemente, a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, sendo certo que a Oferta Secundária será concluída independentemente do número de Cotas Ofertadas efetivamente adquiridas por Investidores no âmbito de tal oferta, não existindo a fixação de volume mínimo de distribuição de Cotas Ofertadas.

Não haverá condicionamento da adesão à Oferta Secundária, conforme faculta o §5º do art. 30 da Instrução CVM nº 400/03.

VI. VALORES MÍNIMO, MÁXIMO E LIMITES DE APLICAÇÃO EM COTAS DO FUNDO

Cada Investidor deverá adquirir no âmbito da Oferta a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, que totalizam o investimento mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais). Não haverá montantes máximos de investimento.

VII. PRAZO DE COLOCAÇÃO

O período de distribuição das Cotas é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

VIII. INTEGRALIZAÇÃO OU AQUISIÇÃO DAS COTAS E PROCEDIMENTO DE LIQUIDAÇÃO DA OFERTA

A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3.

As liquidações financeiras da Oferta serão realizadas nas Datas de Liquidação, quais sejam os dias 15 de março de 2019, 02 de maio de 2019 e 03 de junho de 2019, de acordo com o previsto no cronograma indicativo da Oferta constante na página 61 deste Prospecto, com os procedimentos operacionais da B3, e desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta. Caso até o 3º (terceiro) dia útil imediatamente anterior a quaisquer das Datas de Liquidação não tenha sido atingido o

Volume Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em conjunto com a Administradora, divulgará o Comunicado de Liquidação da Oferta, informando a postergação da liquidação financeira para a Data de Liquidação imediatamente posterior, conforme previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante na página 61 deste Prospecto.

A alocação das Cotas entre Investidores será realizada da seguinte forma:

- (a) as Cotas serão alocadas entre os Investidores que houverem realizado Pedido de Investimento durante o Período de Reserva ou o Período de Subscrição e Aquisição, conforme o caso, limitado ao valor individual do Pedido de Investimento de cada Investidor;
- (b) caso a totalidade dos Pedidos de Investimento realizados por Investidores tenha como objeto Cotas em quantidade superior ao Volume Total da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor, será realizado rateio para os Investidores que aderirem a Oferta na última Data de Liquidação, conforme prevista no Cronograma Indicativo da Oferta, constante da página 61 deste Prospecto, da seguinte forma: (i) a divisão igualitária e sucessiva das Cotas destinadas a Investidores entre todos os Investidores que validamente tiverem realizado Pedido de Investimento durante o Período de Reserva ou o Período de Subscrição e Aquisição, conforme o caso, observando-se o valor individual de cada Pedido de Investimento até o limite de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor; e (ii) uma vez atendido o critério de rateio descrito no subitem (i) acima, será efetuado o rateio proporcional das Cotas remanescentes entre todos os Investidores que validamente tiverem realizado Pedido de Investimento, observando-se o valor individual de cada Pedido de Investimento e desconsiderando-se as frações de Cotas;
- (c) a alocação das Cotas descrita nas alíneas (a) e (b) acima será iniciada pelas Novas Cotas, de modo que as eventuais sobras de Cotas, provenientes de sobras de rateios na alocação das ordens, corresponderão às Cotas Ofertadas e permanecerão de titularidade das Ofertantes, não havendo cancelamento de sobras de Cotas; e
- (d) nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas objeto da Oferta, os pedidos de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

Para a realização dos procedimentos de rateio estabelecidos nos itens acima, serão desconsideradas frações de Cotas.

Será considerada falha de liquidação, a falta do depósito, na respectiva Data de Liquidação, dos valores referentes às Cotas subscritas por Investidor(es), hipótese em que as operações pertinentes poderão ser liquidadas no Escriturador.

A Oferta Primária terá prioridade na integralização, de forma que as eventuais falhas na liquidação que vierem a ocorrer afetarão primeiramente a Oferta Secundária.

A integralização/aquisição de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor da Cota, não sendo permitida a integralização/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 ou adquirir, conforme o caso, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Investimento.

A liquidação dos Pedidos de Reserva e dos Pedidos de Subscrição ou Aquisição se dará nas Datas de Liquidação, de acordo com o Valor da Cota e observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos no Pedido de Reserva ou no respectivo Boletim de Subscrição ou Contrato de Venda e Compra de Cotas, conforme o caso. Em caso de falha na integralização financeira, tal falha será destinada à Oferta Secundária.

No ato de subscrição das Novas Cotas, mediante a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição ou no ato de aquisição das Cotas Ofertadas, mediante a assinatura do respectivo Contrato de Venda e Compra de Cotas, as Instituições Participantes da Oferta deverão disponibilizar o Regulamento e o Prospecto.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada e adquirida a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, em comum acordo com os demais Coordenadores, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento.

Não havendo a subscrição ou aquisição da totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelo Coordenador Líder, em comum acordo com os demais Coordenadores, desde que o Volume Mínimo da Oferta tenha sido colocado.

Caso não seja colocado o Volume Mínimo da Oferta até o final do Prazo de Distribuição, a Oferta será cancelada.

IX. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO

O INVESTIMENTO EM COTAS NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO

IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 96 A 117 DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.

X. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO

A distribuição de Cotas será realizada em regime de melhores esforços, pelos Coordenadores da Oferta e pelas Instituições Participantes da Oferta.

XI. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ

Não há e nem será constituído fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

XII. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Por meio do Contrato de Distribuição, firmado entre os Coordenadores da Oferta, a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, e as Ofertantes, a Administradora e as Ofertantes contrataram os Coordenadores da Oferta para realizarem a distribuição das Cotas. O Contrato de Distribuição estará disponível na sede da Administradora e dos Coordenadores da Oferta a partir da divulgação do Anúncio de Início.

Os Coordenadores da Oferta poderão convidar e contratar os Participantes Especiais, caso entendam adequado, para auxiliar na distribuição das Cotas, mediante assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição dos Participantes Especiais. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a participação de Corretoras Consorciadas, convidadas pelos Coordenadores da Oferta a participarem da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores mediante a assinatura da Carta Convite, podendo ser representadas pela B3 para fins de assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição dos Participantes Especiais. O(s) Participante(s) Especial(is) e as Corretoras Consorciadas atuarão sob a coordenação dos Coordenadores da Oferta, em nome e por conta do Fundo.

O Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, para os Participantes Especiais e para as Corretoras Consorciadas, contendo as condições e os limites da obrigação ou participação de cada Participante Especial ou cada Corretora Consorciada que aderir à Oferta, deverá ser celebrado substancialmente na forma do Anexo I e do Anexo II do Contrato de Distribuição, conforme aplicável, ao Contrato de Distribuição e submetido previamente à apreciação da CVM.

Os Participantes Especiais e as Corretoras Consorciadas que aderirem à Oferta deverão celebrar, com o Coordenador Líder, o respectivo Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição até a data da obtenção do registro da Oferta junto à CVM.

As Corretoras Consorciadas serão convidadas pelos Coordenadores da Oferta a participarem da Oferta por meio de envio de Carta Convite por intermédio da B3, sendo certo que os Coordenadores da Oferta poderão, a seu exclusivo critério, aceitar que outras Corretoras Consorciadas adiram à Oferta após o prazo previsto para aceitação na Carta Convite. Na referida Carta Convite, as Corretoras Consorciadas deverão conceder um mandato para que a B3 assine o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição das Corretoras Consorciadas em nome delas.

Os Participantes Especiais, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição dos Participantes Especiais, e as Corretoras Consorciadas por meio da Carta Convite e do respectivo Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição das Corretoras Consorciadas, após a divulgação do Aviso ao Mercado, comprometem-se a prestar estrita observância ao disposto no artigo 48, e incisos, da Instrução CVM nº 400/03, mais especificamente, mas a tanto não se limitando, às hipóteses compreendidas pelo Período de Silêncio, abstendo-se de se manifestar na mídia sobre (i) a Oferta, ou (ii) o Fundo, até a divulgação do Anúncio de Encerramento. Em caso de violação das disposições do referido artigo o Participante Especial e/ou a Corretora Consorciada será descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses, contados da data do descredenciamento, poderá, a critério dos Coordenadores da Oferta, não ser admitido nos consórcios de distribuição por eles coordenados.

Não será firmado contrato de estabilização de preços e garantias de liquidez das Cotas no mercado secundário pelo Fundo.

XIII. VIOLAÇÕES DE NORMAS DE CONDUTA

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais ou das Corretoras Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas nos respectivos termos 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 no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, as normas previstas na Instrução CVM nº 400/03, especialmente as normas referentes ao período de silêncio, condições de negociação com as cotas de emissão do Fundo, emissão de relatórios de pesquisa e de marketing da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM nº 400/03, tal Participante Especial ou Corretora Consorciada, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta e sem prejuízo das demais medidas por eles julgadas cabíveis, (i) deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas, sendo cancelados todos os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição ou Contratos de Venda e Compra de Cotas, que tenha recebido, sendo que o Participante Especial ou a Corretora Consorciada, conforme aplicável, deverá informar imediatamente aos respectivos Investidores sobre referido cancelamento, devendo tais Investidores ser integralmente restituídos pelo Participante Especial ou pela Corretora Consorciada, conforme aplicável, dos valores eventualmente dados em contrapartida às Cotas, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial ou da Corretora Consorciada, conforme aplicável, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos eventualmente incidentes, e se a alíquota for superior a zero, (ii) arcará integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Instituição Participante da Oferta, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações judiciais em ações propostas por Investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais Investidores, e (iii) poderá ter suspenso, por um período de 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, o direito de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação de quaisquer dos Coordenadores da Oferta. Os Coordenadores da Oferta, o Fundo, as Ofertantes e a Administradora não serão, em hipótese alguma, responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem seus Pedidos de Investimento cancelados por força do descredenciamento do Participante Especial ou da Corretora Consorciada, conforme aplicável.

XIV. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos a serem captados por meio da Oferta, serão utilizados da seguinte forma: (i) com relação à Oferta Primária, serão destinados da seguinte maneira: (a) o valor aproximado de R\$ 286.000.000,00 (duzentos e oitenta e seis milhões de reais) será destinado à integralização de capital na TS-7, que utilizará os recursos para quitação do saldo devedor do financiamento bancário captado pela TS-7 com o Banco do Brasil S.A. que fora contraído com objetivo de construção da Torre II e da Torre III do Empreendimento; (b) o valor aproximado de R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais) será utilizado para arcar com os custos necessários à redução do capital da TS-7 (o que inclui, mas não se limita, ao ITBI), que resultará na transferência da propriedade da fração ideal de 42,5% (quarenta e dois inteiros e cinco décimos por cento) da Torre II e da fração ideal de 85% (oitenta e cinco por cento) da Torre III ao Fundo; e (c) o valor aproximado de R\$ 8.860.000,00 (oito milhões oitocentos e

sessenta mil reais) será destinado ao pagamento dos Encargos do Fundo, o que inclui os custos com a Oferta Primária; e (ii) com relação à Oferta Secundária, com relação à Oferta Secundária, os recursos serão pagos às Ofertantes, que, na data do presente Prospecto, são as titulares da totalidade das Cotas Ofertadas, descontados todos os custos da Oferta Secundária.

Para maiores informações sobre as Torres, vide detalhamento feito na seção “Descrição das Torres e Providências Referentes às Torres”, nas páginas 118 a 133 deste Prospecto.

XV. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA

Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do Artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no Artigo 50, § 5º, da Instrução CVM nº 400/03.

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Ofertantes, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03.

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede da Administradora ou das Instituições Participantes da Oferta ou à B3 nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e do Prospecto por meio dos websites da Administradora, das Ofertantes, dos Coordenadores da Oferta, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta e reprodução apenas:

Administradora e Coordenadora

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Contatos: Reinaldo Lacerda / Luiz Sedrani / Mario Okazuka

Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar - CEP 04794-000, São Paulo - SP

Tel.: (11) 5171-5038

Website: vwmprodutosestruturados@bv.com.br

https://www.vam.com.br/web/site/hs/FII/fii_green_towers/pt/index.html# (para acessar o Prospecto, neste website identificar “Fundo Imobiliário GREEN TOWERS”, selecionando, em seguida, dentre os links disponíveis, “Prospecto”).

Coordenador Líder

BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Responsável: Mariana Boeing Rubiniak de Araújo / Samuel Arana Meneghini

Rua Senador Dantas, 105, 37º andar

CEP 20031-923, Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (11) 4298-7000

E-mail: securitizacao@bb.com.br

Website: www.bb.com.br/ofertapublica (para acessar o Prospecto, neste website acessar Fundo Imobiliário Green Towers)

Coordenadores

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Responsável: Mauro Tukiya

Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.064, 10º andar

CEP 01451-000 São Paulo - SP

Telefone: (11) 2169-4554

Fax: (11) 3847-9856

E-mail: mauro.tukiya@bradescobbi.com.br

Website: www.bradescobbi.com.br (para acessar o Prospecto, neste website acessar “Ofertas Públicas”, no canto esquerdo, escolher o tipo de oferta “Fundo”, e então acessar em “Fundo Imobiliário Green Towers”)

Ofertantes

TS-7 PARTICIPACOES, L.P.

Responsável: Daniel Cherman e Haailih Bittar

45 Rockefeller Plaza

New York - New York

Estados Unidos da América

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 34º andar, Torre Norte

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04578-000

Tel.: (11) 3028-7400

Fax: (11) 5504-7411

E-mail: dcherman@tishmanspeyer.com.br / hbittar@tishmanspeyer.com.br

Website: <http://www.tishmanspeyer.com.br/comercial/green-towers>

TISHMAN SPEYER BRAZIL INVESTMENTS L.P.

Responsável: Daniel Cherman e Haailih Bittar

45 Rockefeller Plaza

New York - New York

Estados Unidos da América

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 34º andar, Torre Norte

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04578-000

Tel.: (11) 3028-7400

Fax: (11) 5504-7411

E-mail: dcherman@tishmanspeyer.com.br / hbittar@tishmanspeyer.com.br

Website: <http://www.tishmanspeyer.com.br/comercial/green-towers>

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rio de Janeiro São Paulo

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares

CEP 20050-901

Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (21) 3545-8686

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

CEP 01333-010

São Paulo - SP

Tel.: (11) 2146-2000

Website: www.cvm.gov.br (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, selecionar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers”, e, então, localizar o “Prospecto”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”)

Ambiente de Negociação

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 São Paulo - SP

Website: <http://www.b3.com.br> (Para acessar o Prospecto, neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, clicar em “Ofertas públicas”, selecionar “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers - 3ª Emissão” e, então, localizar o Prospecto)

Participante Especial

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Endereço Av. Paulista nº 2300 - 12º andar - Cerqueira César

Cidade/Estado São Paulo/SP

CEP: 01310-300

At.: Priscila Sumita Macedo / Nelson Gomes Cardim / Alexandre Gomes Vidal

Tel.: (11) 3236-8235 / 3236-8225 / 3236-8221

E-mail: gepte07@caixa.gov.br / gepte05@caixa.gov.br / gepte08@caixa.gov.br

Website: <http://www.caixa.gov.br/voce/poupanca-e-investimentos/acoes-online/ofertas-publicas/em-andamento/Paginas/default.aspx> (neste website localizar o material da “Oferta Pública de Cotas da 3ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers - FII”).

XVI. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Nº	Eventos	Data
1	Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM	11/12/2018
2	Disponibilização do Aviso ao Mercado Disponibilização deste Prospecto Preliminar	21/01/2019
3	Nova disponibilização do Aviso ao Mercado com logotipo das Corretoras Consorciadas	20/02/2019
4	Período de Reserva	30/01 a 08/03/2019
5	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	08/03/2019
6	Disponibilização do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	11/03/2019
7	Primeiro Período de Alocação dos Pedidos de Investimento	11 e 12/03/2019
8	Data de Liquidação da Oferta ⁽¹⁾	15/03/2019
9	Início do Período de Subscrição e Aquisição	20/03/2019
10	Segundo Período de Alocação dos Pedidos de Investimento	25 e 26/04/2019
11	Data de Liquidação da Oferta ⁽¹⁾	02/05/2019
12	Término do Período de Subscrição e Aquisição	27/05/2019
13	Terceiro Período de Alocação dos Pedidos de Investimento	28 e 29/05/2019
14	Data de Liquidação da Oferta ⁽¹⁾	03/06/2019
15	Data de divulgação do Anúncio de Encerramento.	07/06/2019

⁽¹⁾ Conforme descrito na Seção “Integralização e Aquisição das Cotas e Procedimento de Liquidação da Oferta”, constante das páginas 52 a 54 do Prospecto, as liquidações financeiras da Oferta somente ocorrerão

quando, e caso, forem subscritas Cotas em montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta. Caso não tenha sido atingido o Volume Mínimo da Oferta até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior a quaisquer das Datas de Liquidação, o Coordenador Líder, em conjunto com a Administradora, divulgará o Comunicado de Liquidação da Oferta, informando a respeito da postergação da liquidação financeira da Oferta para a Data de Liquidação imediatamente posterior.

Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério das Instituições Participantes da Oferta ou de acordo com os regulamentos da B3. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. **Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.** Para maiores informações sobre cancelamento, suspensão, modificação ou revogação da Oferta, ver Seção “Suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta” na página 50 do presente Prospecto.

XVII. DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS NOVAS COTAS DO FUNDO E DAS COTAS OFERTADAS

As despesas abaixo indicadas, referentes à Oferta Primária, serão de responsabilidade do Fundo:

Custos de Distribuição das Novas Cotas

	Custo Total da Oferta Primária (R\$)	Custo Unitário por Nova Cota (R\$)	% em Relação ao Volume Total da Oferta Primária	% em Relação ao Valor da Nova Cota
Comissões e Despesas^{(1), (2)}				
Custo de Distribuição				
- Comissão de Coordenação e Estruturação	1.530.000,00	0,50	0,50	0,50
- Comissão de Distribuição	6.120.000,00	2	2	2
- Advogados	195.000,00	0,064	0,064	0,064
- Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,104	0,104	0,104
- Taxa de Registro na ANBIMA	34.080,00	0,011	0,011	0,011
- Taxa de Distribuição na B3	140.731,56	0,046	0,046	0,046
- Taxa de Registro na B3	10.884,00	0,004	0,004	0,004
- Registro em Cartório de	30.000,00	0,01	0,01	0,01
RTD				
- Material Publicitário	250.000,00	0,082	0,082	0,082
- Roadshow	147.750,00	0,048	0,048	0,048
- Outras Despesas ⁽³⁾	395.181,06	0,129	0,129	0,129
Total⁽⁴⁾	9.170.940,98	2,997	2,997	2,997

(1) Valores arredondados e estimados, considerando o Volume Total da Oferta Primária de R\$ 306.000.000,00 (trezentos e seis milhões de reais).

(2) Os custos relativos à Oferta Primária serão arcados diretamente pelo Fundo.

(3) Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de registro da Oferta.

As despesas abaixo indicadas, referentes à Oferta Secundária, serão de responsabilidade das Ofertantes:

Custos de Distribuição das Cotas Ofertadas

	Custo Total da Oferta Secundária (R\$)	Custo Unitário por Cota Ofertada (R\$)	% em Relação ao Volume Total da Oferta Secundária	% em Relação ao Valor da Cota Ofertada
Comissões e Despesas^{(1), (2)}				
Custo de Distribuição				
- Comissão de Coordenação e Estruturação	4.470.000,00	0,50	0,50	0,50
- Comissão de Distribuição	17.880.000,00	2	2	2
- Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,0351	0,0351	0,0351]
- Taxa de Distribuição na B3	312.900,00	0,035	0,035	0,035
Total⁽⁴⁾	22.980.214,36	2,571	2,571	2,571

(1) Valores arredondados e estimados, considerando o Volume Total da Oferta Secundária de R\$ 894.000.000,00 (oitocentos e noventa e quatro milhões de reais).

(2) Os custos relativos à Oferta Secundária serão arcados diretamente pelas Ofertantes.

(3) Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de registro da Oferta.

Adicionalmente aos custos acima, as Cotas mantidas em conta de custódia na B3 estão sujeitas ao custo de custódia, conforme tabela disponibilizada pela B3, e a política de cada Instituição Participante da Oferta, cabendo ao Investidor interessado verificar a taxa aplicável. O pagamento destes custos será de responsabilidade do respectivo Investidor.

Taxa de Registro da Oferta: As cópias dos comprovantes do recolhimento das Taxas de Registro, relativas à distribuição pública das Cotas foram apresentadas à CVM quando da solicitação do registro da presente Oferta.

XVIII. ESTUDO DE VIABILIDADE

O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado em 11 de julho de 2018 pela Consult Soluções Patrimoniais. O Estudo de Viabilidade encontra-se anexo ao presente Prospecto como Anexo IX.

Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos neste Prospecto, em especial os fatores de risco (i) “Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade”, também na página 116 do Prospecto, em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade; e (ii) “Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções”, em razão da não obrigatoriedade de revisão e/ou atualização do Estudo de Viabilidade.

XIX. OUTRAS INFORMAÇÕES

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto, do Contrato de Distribuição e outros documentos públicos relacionados à Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora, das Ofertantes, dos Coordenadores da Oferta, das Instituições Participantes da Oferta e/ou à CVM, nos endereços indicados na página 58 deste Prospecto, sendo que este Prospecto encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 apenas para consulta e reprodução.

XX. DECLARAÇÕES DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER E DAS OFERTANTES

As declarações da Administradora, do Coordenador Líder e das Ofertantes, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03, encontram-se anexas ao presente Prospecto como Anexo V.

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

SUMÁRIO DO FUNDO

A seguir se apresenta um sumário dos negócios do Fundo, incluindo suas informações operacionais e financeiras, suas vantagens competitivas e estratégias de seu negócio. Este sumário é apenas um resumo das informações do Fundo e não contém todas as informações que o Investidor deve considerar antes de investir em Cotas do Fundo. O Investidor do Fundo deve ler atentamente todo o Prospecto, incluindo as demonstrações financeiras, suas respectivas notas explicativas, e as informações contidas na seção “Fatores de Risco”.

I. VISÃO GERAL

O Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers é um fundo de renda com gestão passiva, pertencente ao segmento de atuação Lajes Corporativas.

O Fundo tem por objeto o investimento direto ou indireto nas Torres e nos Ativos Alvo, que consistem na aquisição dos seguintes ativos:

I. Primordialmente, a aquisição, direta ou indiretamente, de fração ideal ou da totalidade dos imóveis integrantes do condomínio denominado “Green Towers Brasília”, localizado em Brasília, Distrito Federal, SAUN - Setor de Autarquias Norte, quadra 5, Lote B, composto por três torres comerciais;

II. A aquisição de outros imóveis comerciais, prontos ou em construção, terrenos, vagas de garagem, outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais ou direitos relativos a imóveis, todos com a finalidade de venda, locação típica ou atípica built to suit, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades, e a participação em outras sociedades para a realização de investimentos nos Ativos Imobiliários adquiridos;

III. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

IV. Cotas de outros FII;

V. Certificados de Recebíveis Imobiliários;

VI. Letras Hipotecárias;

VII. Letras de Crédito Imobiliário; e

VIII. Letras imobiliárias garantidas.

O Fundo será gerido pela Gestora, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários nº 5.805 de 19 de janeiro de 2000 e filiada à ANBIMA (Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais).



II. FORMA DE CONSTITUIÇÃO

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado.

III. BASE LEGAL

O Fundo é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em Ativos Alvo, com prazo de duração indeterminado, disciplinado pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo regido pelo Regulamento.

O Fundo pode ser classificado, de acordo com a ANBIMA, como FII Renda Gestão Passiva, do segmento de atuação Lajes Corporativas.

IV. BREVE HISTÓRICO

O Fundo foi constituído por sua Administradora na forma de condomínio fechado, conforme instrumento de constituição e regulamento formalizado em 05 de novembro de 2015 e registrado perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo - SP, na mesma data, sob o nº 1.978.817. O regulamento foi alterado pela primeira vez em 14 de dezembro de 2016 por meio do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XI e registrado perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo - SP, na mesma data, sob o nº 1.945.285, com o objetivo de deliberar a respeito da sua primeira emissão de cotas, bem como em adequá-lo nos termos da Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015, que alterou disposições da Instrução CVM nº 472/08. Posteriormente, em 22 de dezembro de 2016, seu regulamento foi pela segunda vez alterado por meio do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XI, conforme registrado perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo - SP, na mesma data, sob o nº 1.945.953, em atendimento ao Ofício nº 2631/2016/CVM/SIN/GIE da CVM. Subsequentemente, em 28 de março de 2017 o regulamento foi mais uma vez alterado por meio do Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento

do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XI, registrado perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo - SP, em 30 de março de 2017, sob o nº 1.952.333, de modo a alterar o nome do fundo para Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers, bem como para alterar sua política de investimentos. Em 13 de julho de 2018, o Regulamento foi alterado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, para prever os seguintes ajustes principais: (a) alteração do público alvo do Fundo, de forma que o Fundo passou a ser destinado a quaisquer pessoas físicas ou jurídicas; e (b) adequação do valor da taxa de administração do Fundo e da taxa de consultoria do Fundo, sendo que tal alteração foi registrada em 16 de julho de 2018, perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo - SP, sob o nº 1984216; e por fim o Regulamento foi alterado em 21 de agosto de 2018 pelos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, e registrado perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo/SP em 22 de agosto de 2018, sob o nº 1986332, de modo a atender exigências formuladas pela B3, excluir a possibilidade do Fundo aplicar recursos em empreendimentos imobiliários 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, bem como disciplinar a respeito do exercício de direito de voto em assembleias gerais por cotista que se encontre em situação de conflito de interesse.

A Primeira Emissão de cotas do Fundo contou com a emissão de 10.000.000 (dez milhões) de Cotas, no valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).

Uma parcela das cotas da Primeira Emissão do Fundo foi integralizada pelas Ofertantes, em 28 de junho de 2017, mediante a transferência ao Fundo de 99,99% (noventa e nove inteiros e noventa e nove centésimos por cento) das quotas de emissão da TS-7, então detentora de 85% (oitenta e cinco por cento) da fração ideal da Torre I, da Torre II e da Torre III do Empreendimento.

No mesmo dia 28 de junho de 2017, em ato imediatamente subsequente, o Fundo e a Tishman L.P., únicos quotistas da TS-7, aprovaram a redução do capital social da TS-7, vertendo para o patrimônio do fundo 85% (oitenta e cinco por cento) da fração ideal da Torre I, e 42,5% (quarenta e dois inteiros e cinco décimos por cento) da fração ideal da Torre II.

A Segunda Emissão de cotas do Fundo contou com a emissão de 300.000 (trezentas mil) Cotas, no valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais). Foram subscritas pelas Ofertantes as 300.000 (trezentas mil) Cotas, sendo que destas 218.653 (duzentas e dezoito mil, seiscentas e cinquenta e três) Cotas foram integralizadas, e o saldo de Cotas da Segunda Emissão subscritas e não integralizadas foi cancelado pela Administradora.

As Novas Cotas são objeto da Terceira Emissão de Cotas a ser realizada pelo Fundo.

V. HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÕES

Em que pese as Cotas Ofertadas tenham sido registradas para negociação em mercado de balcão organizado, administrado pela antiga CETIP, não houve negociação de referidas cotas, de modo que, para fins de atendimento ao disposto no Código ANBIMA, não é possível identificar a (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 anos, das Cotas Ofertadas; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 anos das Cotas Ofertadas; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 meses das Cotas Ofertadas.

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos

Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
2018	n/a	n/a	n/a
2017	n/a	n/a	n/a
2016	n/a	n/a	n/a
2015	n/a	n/a	n/a
2014	n/a	n/a	n/a

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos

Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
4º Tri 2018	n/a	n/a	n/a
3º Tri 2018	n/a	n/a	n/a
2º Tri 2018	n/a	n/a	n/a
1º Tri 2018	n/a	n/a	n/a
4º Tri 2017	n/a	n/a	n/a
3º Tri 2017	n/a	n/a	n/a
2º Tri 2017	n/a	n/a	n/a
1º Tri 2017	n/a	n/a	n/a

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses

Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
Nov-18	n/a	n/a	n/a
Out-18	n/a	n/a	n/a
Set-18	n/a	n/a	n/a
Ago-18	n/a	n/a	n/a
Jul-18	n/a	n/a	n/a
Jun-18	n/a	n/a	n/a

VI. DESDOBRAMENTO DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO E GRUPAMENTO DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO

No dia 13 de julho de 2018, os Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral aprovaram o desdobramento das cotas da 1ª Emissão do Fundo, na proporção de 01 cota para 1,885340883 novas cotas, de forma que, após o desdobramento, as 4.660.929 (quatro milhões, seiscentas e sessenta mil e novecentas e vinte e nove) cotas existentes passaram a ser representadas por 8.787.440 (oito milhões, setecentas e oitenta e sete mil e quatrocentas e quarenta) novas cotas, sendo 8.788 (oito mil e setecentas e oitenta e oito) cotas para a Tishman L.P. e 8.778.652 (oito milhões, setecentas e setenta e oito mil e seiscentas e cinquenta e duas) cotas para a TS-7 L.P. As cotas advindas do desdobramento são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.

No dia 10 de dezembro de 2018, os Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral aprovaram o grupamento das cotas da 2ª Emissão do Fundo, pelo fator de proporção de 0,99266130, aplicado sobre o número de cotas integralizadas pelos Cotistas, de forma que, após o grupamento, as 9.006.093 (nove milhões, seis mil e noventa e três) cotas existentes passaram a ser representadas por 8.940.000 (oito milhões e novecentos e quarenta mil) cotas. As cotas advindas do grupamento são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.

VII. NOVAS EMISSÕES DE COTAS

O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas (a) por iniciativa da Administradora, até o limite do Capital Autorizado disposto abaixo; ou (b) mediante prévia aprovação da Assembleia Geral pela maioria de voto dos presentes.

Na medida em que a Gestora identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo, a Administradora poderá, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08, aprovar novas emissões de cotas até que atinja o Capital Autorizado, em uma ou mais séries, a critério da Administradora, bem como seus respectivos termos e condições, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento.

Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no parágrafo abaixo, devendo deliberar sobre as características da emissão, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, as condições de subscrição das cotas e a possibilidade de subscrição parcial e do direito de preferência e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da regulamentação aplicável; a existência ou não de direito de preferência, a modalidade de distribuição pública das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização; e o valor de cada nova cota, o qual deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista o previsto no parágrafo abaixo.

Na hipótese de emissão de novas Cotas por meio do Capital Autorizado, a Administradora terá discricionariedade para escolher um dos seguintes critérios para apuração do valor da nova cota (i) o valor de mercado da cota de fechamento do último dia útil do mês anterior à data em que for comunicado ao mercado a realização da nova emissão; (ii) o valor patrimonial da cota, apurado no último dia útil do mês anterior à data em que for comunicado ao mercado a realização da nova emissão; ou (iii) o valor da cota apurado pela Administradora no dia da efetiva integralização das Cotas, sendo certo que a forma de precificação das novas cotas deverá ser informada no referido comunicado ao mercado. Não obstante o quanto disposto neste parágrafo, é permitida a adoção de outra forma de precificação do valor das cotas objeto das novas emissões, desde que tal forma de precificação seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

Em qualquer caso de emissão de novas cotas do Fundo, deverá ser observado que:

- I. Será assegurado aos cotistas do Fundo direito de preferência na subscrição de Cotas objeto de emissões de séries futuras de Cotas, por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis;
- II. Na nova emissão, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;
- III. As cotas objeto de nova emissão assegurarão a seus titulares direitos políticos e patrimoniais idênticos aos das cotas já existentes.

VIII. ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTOS

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas rentabilidade ao seu investimento por meio da busca de renda decorrente da exploração das Torres e dos Ativos Alvo e também por meio da obtenção de ganho de capital decorrente da negociação dos Ativos Alvo nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

A Administradora poderá alocar até 100% (cem por cento) do patrimônio do Fundo em um único Ativo Alvo ou em um ou mais Ativos Alvo de um único emissor. O investimento que sejam valores mobiliários, nos termos da regulamentação em vigor, deverá observar os limites de concentração previstos nas regras gerais para fundos de investimento.

O Fundo poderá adquirir Ativos Alvo gravados com ônus reais, sendo vedado, contudo, a constituição de novos ônus sobre tais ativos.

O Fundo poderá investir em Ativos Alvo localizados no Brasil, sem necessidade de diversificação regional.

As disponibilidades financeiras do Fundo que temporariamente não estiverem aplicadas em Ativos Alvo serão aplicadas em (i) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) títulos públicos de emissão do Banco Central; (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; (iv) fundos de investimento classificados como referenciados ou de renda fixa; e (v) depósitos financeiros, de acordo com as limitações legais em vigor.

Conforme permitido pela legislação vigente, o Fundo poderá investir (i) em quaisquer Ativos Financeiros sem necessidade de consulta prévia aos cotistas pela Administradora, (ii) em quaisquer Ativos Alvo, desde que haja recomendação do Consultor Imobiliário, hipótese em que não haverá necessidade de consulta prévia aos cotistas pela Administradora.

O objeto do Fundo e sua política de investimentos poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

Fica estabelecido que o objetivo do Fundo não se caracteriza como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pela Administradora.

O processo de análise e seleção dos ativos componentes do Fundo é executado, periodicamente e no mínimo mensalmente, pelo Comitê de Investimento da Administradora, levando-se em conta o cenário econômico, as perspectivas para o mercado imobiliário, e a análise fundamentalista dos Ativos Alvo potenciais do Fundo.

IX. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Compete à Administradora, observadas as restrições e sem prejuízo das demais obrigações impostas pela Instrução CVM nº 472/08 e pelo Regulamento:

- (i) empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos cotistas.
- (ii) participar das reuniões ou comitês que decidam acerca dos investimentos do Fundo, selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento;
- (iii) manter departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Alvo e demais projetos imobiliários do Fundo, do mercado imobiliário em geral e de potenciais Ativos Alvo do Fundo, ou poderá contratar tais serviços externamente;
- (iv) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, as restrições previstas no Artigo 8º do Regulamento;
- (v) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem e à disposição dos cotistas em sua sede:
 - (a) os registros de cotistas e de transferência de cotas;
 - (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - (c) a documentação relativa aos imóveis, operações e patrimônio do Fundo;
 - (d) os registros contábeis das operações e do patrimônio do Fundo; e
 - (e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Capítulo XI do Regulamento.
- (vi) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo e à administração dos Empreendimentos Imobiliários, sempre em consonância com as recomendações do Consultor Imobiliário, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (vii) receber rendimentos e quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (viii) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (ix) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (x) no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item (v) acima até o término do procedimento;

- (xi) elaborar e divulgar as demonstrações financeiras e o relatório de acompanhamento das atividades do Fundo, bem como contratar e acompanhar os trabalhos do auditor independente do Fundo, de acordo com o disposto no Regulamento;
- (xii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Instrução CVM nº 472/08 e no Regulamento;
- (xiii) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xiv) transferir para o Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa obter em decorrência de sua condição de Administradora do Fundo;
- (xv) convocar a Assembleia Geral de Cotistas, em conformidade com o disposto no Regulamento;
- (xvi) observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (xvii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

A Administradora, como entidade escrituradora das cotas do Fundo, realizará o controle da emissão das Cotas e, caso seja verificada a inobservância, que venha ocasionar alguma alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, comunicará o fato imediatamente aos cotistas.

X. CONSULTOR IMOBILIÁRIO

A Administradora contratou a empresa **TS GESTÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.262.910/0001-04, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 34º andar, sala 27, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP: 04.578-000 para atuar como consultora imobiliária do Fundo.

Ao Consultor Imobiliário, além das atribuições já previstas nas regulamentações vigentes e sem prejuízo das atribuições estabelecidas no Contrato de Consultoria Imobiliária, caberá as seguintes atribuições:

- I. assessorar o Fundo, a Administradora e a Gestora em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Alvo a serem realizados pelo Fundo, incluindo a análise, seleção e avaliação de propostas de investimentos para integrarem a carteira do Fundo, bem como análise, seleção e avaliação de oportunidades de alienação ou locação dos Ativos Alvo;
- II. controlar e/ou supervisionar as atividades inerentes à administração dos Ativos Imobiliários, incluindo mas não se limitando, a fiscalização dos serviços eventualmente prestados por terceiros, como a administração (i) das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, e (ii) de quaisquer direitos reais sobre os respectivos Ativos Imobiliários, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no Regulamento;
- III. recomendar à Administradora o exercício de atividades inerentes à Administração dos Empreendimentos Imobiliários;
- IV. diretamente ou por meio de terceiros, manter relacionamento com os locatários dos Ativos Imobiliários, acompanhar e avaliar eventuais oportunidades nessas relações, bem como discutir propostas de locação dos Ativos Alvo com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;

- V. empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por este cometidas;
- VI. não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os cotistas do Fundo;
- VII. auxiliar a Gestora no exercício de voto nas reuniões e assembleias que envolvam assuntos inerentes aos Ativos Alvo;
- VIII. acompanhar e monitorar investimentos nos Ativos Imobiliários, auxiliando a Administradora na (a) recomendação, supervisão e gestão de implementação de melhorias, benfeitorias, manutenções corretivas, substituição de componentes de máquinas e equipamentos, serviços complementares, reformas ou edificações, incluindo os parâmetros técnicos, orientação técnica e suporte operacional para a realização de tais modificações, adaptações e serviços, (b) obtenção e análise de propostas e orçamentos de empresas especializadas a serem eventualmente contratadas pelo Fundo, às expensas do Fundo, para a realização de tais obras ou prestações de serviços, e (c) assessoramento na contratação destas empresas especializadas visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- IX. fiscalizar o correto pagamento de todos os tributos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os Ativos Imobiliários locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, informando a Administradora de eventuais irregularidades identificadas;
- X. verificação da suficiência do valor de cobertura do seguro patrimonial que venha a ser contratado para os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como da existência de cláusula beneficiária ao Fundo;
- XI. indicação dos administradores das sociedades que venham a compor os Ativos Alvo do Fundo, sempre que o Fundo tiver o direito de fazer tal indicação;
- XII. mensalmente, prestar as informações das atividades desenvolvidas no período à Administradora e/ou à Gestora, e aquelas que lhe forem solicitadas pela Administradora, Gestora e/ou cotistas, quando aplicável;
- XIII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Consultor Imobiliário; e
- XIV. assessorar o Fundo, a Administradora e a Gestora na elaboração e envio, tempestivamente, dos relatórios previstos nos incisos II, IV e V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

XI. VEDAÇÕES APLICÁVEIS À ADMINISTRADORA

Será vedado à Administradora praticar os seguintes atos, atuando em nome do Fundo:

- a) receber depósito em sua conta corrente;
- b) conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos ao Cotista, sob qualquer modalidade;
- c) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se de qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- d) aplicar no exterior recursos captados no País;
- e) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- f) vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

- g) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- h) realizar operações que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, salvo aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo;
- i) constituir ônus reais sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- j) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08, no Regulamento e demais legislações e regulamentações aplicáveis;
- k) 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;
- l) realizar operações com derivativos;
- m) praticar qualquer ato de liberalidade; e
- n) agir de forma contrária à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, desde que observada a legislação vigente e o papel fiduciário da Administradora.

É vedado, ainda, à Administradora, adquirir cotas do Fundo para o seu patrimônio próprio.

A vedação prevista na alínea “i” acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

XII. SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

A Administradora ou o Consultor Imobiliário, conforme aplicável, deverá ser substituída nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral.

Na hipótese de renúncia da Administradora e/ou do Consultor Imobiliário, a Administradora fica obrigada a:

- convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o respectivo substituto ou, no caso de renúncia da Administradora, deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após a renúncia desta; e
- no caso de renúncia da Administradora, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger o substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos, sendo certo que os valores devidos a título de Taxa de Administração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data do efetivo encerramento das atividades de administração fiduciária por parte da Administradora.

É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas do Fundo a convocação de Assembleia Geral, caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral tratada acima no prazo de 10 (dez) dias, contados da data da respectiva renúncia.

No caso de intervenção ou liquidação extrajudicial da Administradora, caberá ao interventor ou liquidante designado pelo Banco Central, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, convocar Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a intervenção ou liquidação extrajudicial, conforme o caso, a fim de deliberar sobre a eleição de nova administradora ou a liquidação do Fundo.

Se a Assembleia Geral não eleger nova administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a intervenção ou liquidação extrajudicial da Administradora, o Banco Central nomeará uma nova instituição para processar a intervenção ou liquidação do Fundo.

Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

No caso de destituição da Administradora e/ou do Consultor Imobiliário: (a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) conforme aplicável, o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária dos Ativos Imobiliários e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Na hipótese de descredenciamento da Administradora para o exercício da atividade de administração de carteiras, por decisão da CVM, ficará a Administradora obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o respectivo substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo ou à CVM, a convocação de Assembleia Geral.

No caso de descredenciamento da Administradora, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição da nova administradora do Fundo. No caso de descredenciamento do Consultor Imobiliário, a Administradora exercerá temporariamente as funções do Consultor Imobiliário até a eleição do respectivo substituto.

No caso de substituição do Consultor Imobiliário e após deliberação da Assembleia Geral de Cotistas elegendo sua respectiva substituta, a Administradora deverá tomar as medidas cabíveis para a alteração do Regulamento, conforme o caso, sem a necessidade de nova Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre o assunto.

COORDENADOR LÍDER DA PRESENTE OFERTA

O Banco do Brasil está presente no mercado de capitais brasileiro com o BB - Banco de Investimento S.A (BB-BI).

No mercado de capitais internacional, o conglomerado BB atua nas principais praças mundiais, com profissionais qualificados, por meio de suas subsidiárias integrais: BB Securites Ltd. (Inglaterra), Banco do Brasil Securities LLC. (Estados Unidos) e BB Securities Asia Pte Ltd. (Cingapura).

No 3T18, o BB-BI atuou na coordenação e estruturação de 22 operações no mercado doméstico de renda fixa, com volume originado de R\$ 5,4 bilhões em operações de Debêntures e Notas Promissórias. No Ranking Anbima de Originação de Renda Fixa Consolidado de Set/18, o BB-BI continuou como 3º colocado.

O mercado internacional de capitais (bonds) foi acessado por 2 emissores brasileiros neste período, emitindo um total de US\$ 1,5 bilhão. Dentre estes, uma empresa mandou o BB para atuar como *lead manager*, em uma transação no valor de US\$ 1,0 bilhão. Isto representa uma participação de mercado de 66,6% em volume e 50% no total das emissões no período. Segundo o Ranking ANBIMA de Emissões Externas de Set/18, o BB aparece na 2ª colocação em emissões privadas e na 4ª colocação em emissões totais. No que se refere a grupos estrangeiros, o BB atuou como *co-manager* em outras 4 emissões de *bonds* no montante total de US\$ 2,8 bilhões.

No 3T18, o BB-BI atuou na coordenação e estruturação de 3 operações de Securitização, sendo 2 CRI e 1 CRA, com volume originado de R\$ 467,3 milhões e volume total das operações de R\$ 1,6 bilhão.

Na indústria de *private equity*, o BB-BI é cotista de 14 fundos e atua como assessor em 7 deles. Possui 42 participações societárias em empresas localizadas em várias regiões do país. O total de capital comprometido pelo BB-BI na indústria de *private equity* é de R\$ 1,1 bilhão, tendo integralizado R\$ 749,74 milhões até o final do 3T18.

BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Responsável: Mariana Boeing Rubiniak de Araújo / Samuel Arana Meneghine

Rua Senador Dantas, 105, 37º andar

CEP 20031-923, Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (11) 4298-7000

E-mail: securitizacao@bb.com.br

Website: www.bb.com.br

XIII. COORDENADOR DA PRESENTE OFERTA: BRADESCO BBI

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

Bradesco BBI conquistou em 2016 e 2017 os prêmios máximos de todas as categorias a que concorreu. São estas a de “*Best Investment Bank in Brazil*” pela Global Finance, “*Brazil’s Best Investment Bank*” pela Euromoney e “*Most Innovative Investment Bank from Latin America*” pela The Banker.

No ano de 2017, o Bradesco BBI assessorou seus clientes em 205 operações em todos os segmentos de Investment Banking em um montante total de aproximadamente R\$ 233,7 bilhões.

- Presença constante em operações de renda variável, com presença em mais de 88% (oitenta e oito por cento) dos IPOs (Initial Public Offerings) e Follow-ons que foram a mercado em 2017, no qual podemos destacar: coordenador líder do primeiro IPO da América Latina em 2017 - Movida, coordenador líder do maior Follow-on de 2017 no Brasil - CCR, coordenador líder do IPO do IRB e coordenador do IPO da Camil Alimentos.
- Com importantes transações realizadas, o Bradesco BBI concluiu o ano de 2017 com grande destaque em renda fixa. Coordenou 123 operações no mercado doméstico, em ofertas que totalizaram mais de R\$ 31,731 bilhões originados e R\$ 18,797 bilhões distribuídos.

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Responsável: Mauro Tukiya

Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.064, 10º andar

CEP 01451-000 São Paulo - SP

Telefone: (11) 2169-4554

Fax: (11) 3847-9856

E-mail: mauro.tukiya@bradescobbi.com.br

Website: www.bradescobbi.com.br

XIV. CINCO PRINCIPAIS FATORES DE RISCO

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

Depreciação do investimento: Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção.

Risco de Imagem: A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou os imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.

Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

Risco de Permanência das Ofertantes no Fundo: Ocorrendo a distribuição parcial das Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, uma ou ambas as Ofertantes permanecerão como Cotista do Fundo. É possível que, nesse caso, as Ofertantes continuem detendo uma participação expressiva no patrimônio do Fundo, o que poderá fragilizar a posição dos Investidores que adquirirem Cotas no âmbito da Oferta, em razão da possibilidade de que certas deliberações na Assembleia Geral de Cotistas venham a ser tomadas pelas Ofertantes em função de seus próprios interesses, em detrimento do Fundo e/ou dos demais Cotistas.

IDENTIFICAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES INTEGRANTES DA OFERTA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar

CEP 04794-000, São Paulo - SP

Tel.: (11) 5171-5038

E-mail: vwmprodutosestruturados@bv.com.br

Website: www.vam.com.br

Coordenador Líder

BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Responsável: Mariana Boeing Rubiniak de

Araujo / Samuel Arana Meneghini

rua Senador Dantas, 105, 37º andar

CEP 20031-923, Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (11) 4298-7000

E-mail: securitizacao@bb.com.br

Website: www.bb.com.br

Ofertantes

TS-7 PARTICIPACOES, L.P.

Responsável: Daniel Cherman e Haailih Bittar

45 Rockefeller Plaza

New York - New York

Estados Unidos da América

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 34º andar, Torre Norte

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04578-000

Tel.: (11) 3028-7400

Fax: (11) 5504-7411

E-mail: dcherman@tishmanspeyer.com.br / hbittar@tishmanspeyer.com.br

Website:

<http://www.tishmanspeyer.com.br/comercial/green-towers>

TISHMAN SPEYER BRAZIL INVESTMENTS L.P.

Responsável: Daniel Cherman e Haailih Bittar

45 Rockefeller Plaza

New York - New York

Estados Unidos da América

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 34º andar, Torre Norte

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04578-000

Tel.: (11) 3028-7400

Fax: (11) 5504-7411

E-mail: dcherman@tishmanspeyer.com.br /

hbittar@tishmanspeyer.com.br

Website:

<http://www.tishmanspeyer.com.br/comercial/green-towers>

Assessores Legais

PMKA Advogados

Rua Cardeal Arcoverde, 2.365, Pinheiros
CEP 05407-003 São Paulo - SP
At.: Ronaldo Ishikawa
Tel.: +55 (11) 3133 2500
Fax: +55 (11) 3133 2505
<http://www.pmka.com.br/>

Tauil & Chequer Advogados associado a Mayer Brown

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek,
1.455, 6º andar, Vila Nova Conceição
CEP 04543-011 São Paulo - SP
At.: José Paulo Marzagão/Jessica Nunes de
Queiroz
Tel.: +55 (11) 2504 4210
Fax: +55 (11) 2504 4211
<HTTP://www.tauilchequer.com.br>

Coordenadores**VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre
A, 11º andar
CEP 04794-000, São Paulo - SP
Tel.: (11) 5171-5038
E-mail:
vwmprodutosestruturados@bv.com.br
Website: www.vam.com.br

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Responsável: Mauro Tukiya
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064,
10º andar
CEP 01451-000 São Paulo - SP
Telefone: (11) 2169-4554
Fax: (11) 3847-9856
E-mail:
mauro.tukiya@bradescobbi.com.br
Website: www.bradescobbi.com.br

Participante Especial**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Endereço Av. Paulista nº 2300 - 12º andar
- Cerqueira César
Cidade/Estado São Paulo/SP
CEP: 01310-300
At.: Priscila Sumita Macedo / Nelson
Gomes Cardim / Alexandre Gomes Vidal
Tel.: (11) 3236-8235 / 3236-8225 / 3236-
8221
E-mail: gepte07@caixa.gov.br /
gepte05@caixa.gov.br /
gepte08@caixa.gov.br
Website: www.caixa.gov.br

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

I. RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM A VOTORANTIM

A Votorantim é controlada pelo Banco Votorantim S.A. Atualmente, o Banco do Brasil S.A., controlador do Coordenador Líder, possui participação societária no Banco Votorantim correspondente a 49,99% (quarenta e nove inteiros e noventa e nove centésimos por cento) do capital votante e 50% (cinquenta por cento) do capital social, o que lhe permite indicar 3 (três) membros para o Conselho de Administração do Banco Votorantim, composto por 6 (seis) conselheiros. Não há, contudo, pessoas diretamente indicadas pelo Banco do Brasil S.A. para compor as diretorias do Banco Votorantim S.A. ou da Votorantim.

A estrutura de governança corporativa e de comitês Internos instituída no âmbito do Banco Votorantim e controladas contempla regras políticas que visam a mitigar os conflitos de interesse que eventualmente possam surgir no desenvolvimento de suas atividades.

Nesse contexto, ressalta-se a segregação das atividades da Votorantim com o Banco Votorantim, como determina a Instrução CVM nº 558/15, possuindo, inclusive, diretor responsável especificamente pela administração de carteira de valores mobiliários perante a CVM. Vale ressaltar que a ela também se aplicam os princípios e regras dos órgãos autorreguladores.

Além do relacionamento referente à Oferta, a Votorantim é administradora dos seguintes fundos de investimento imobiliários, cujas ofertas públicas foram coordenadas pelo Coordenador Líder:

Fundo	Data da liquidação	Volume total distribuído
BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - FII	13/06/2011	R\$ 159.000.000,00
BB Renda de Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII	13/07/2012	R\$ 102.481.000,00
BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII	29/11/2012	R\$ 1.591.969.000,00
BB Renda de Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário II - FII	27/04/2018	R\$ 107.804.200,00

O Coordenador Líder e a Votorantim não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Votorantim são aqueles previstos na legislação aplicável e dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Destaca-se ainda que além da remuneração prevista no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder não faz jus a qualquer outra remuneração.

II. RELACIONAMENTO DA VOTORANTIM COM O BRADESCO BBI

Na data deste Prospecto, além das relações decorrentes da presente Oferta, a Votorantim não mantém com o Bradesco BBI qualquer relacionamento comercial. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Votorantim e o Bradesco BBI. Assim, as partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

III. RELACIONAMENTO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO COM O BRADESCO BBI

Além do relacionamento referente à Oferta, o Consultor Imobiliário não possui junto ao Bradesco BBI qualquer relacionamento relevante.

O Consultor Imobiliário é empresa pertencente ao Grupo Tishman Speyer, que possui relacionamentos de conta corrente, aplicações financeiras e carta fiança com o Banco Bradesco S.A., pertencente ao mesmo conglomerado financeiro do Bradesco BBI.

O Consultor Imobiliário é indiretamente controlado pela Tishman Speyer Properties L.P. que, por sua vez, gerencia, direta ou indiretamente, os investimentos da TS Port Corporate Desenvolvimento Imobiliário Ltda., que em 2 de março de 2018 alienou o Edifício Port Corporate, situado na cidade do Rio de Janeiro - RJ, à BSP Empreendimentos Imobiliários R22 Ltda., empresa pertencente ao mesmo conglomerado financeiro do Bradesco BBI, sendo que ainda existem obrigações acessórias a serem cumpridas pelas partes em decorrência da operação de venda e compra do Edifício Port Corporate.

Adicionalmente, o Consultor Imobiliário é indiretamente controlado pela Tishman Speyer Properties L.P., que por sua vez gerencia, direta ou indiretamente, os investimentos da TS-27 Participações Ltda., que se comprometeu a adquirir da BSP Empreendimentos Imobiliários R20 Ltda. e da Reno Empreendimentos e Participações Ltda., empresas pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Bradesco BBI, determinados imóveis situados na Rua Barão de Itapagipe, na cidade do Rio de Janeiro - RJ.

O Consultor Imobiliário e o Bradesco BBI entendem que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta.

IV. RELACIONAMENTO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO COM A VOTORANTIM

O Consultor Imobiliário vem prestando serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, administrado pela Votorantim, desde 28 de junho de 2017, de forma não remunerada. Além desse relacionamento e do relacionamento decorrente da Oferta, o Consultor Imobiliário não possui outro relacionamento com a Votorantim.

O Consultor Imobiliário e a Votorantim não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos.

V. RELACIONAMENTO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO COM O COORDENADOR LÍDER

Além do relacionamento referente à Oferta, o Consultor Imobiliário não possui junto ao Coordenador Líder qualquer relacionamento relevante.

O Consultor Imobiliário é empresa pertencente ao Grupo Tishman Speyer. O Consultor Imobiliário é indiretamente controlado pela Tishman Speyer Properties L.P. que, por sua vez, gerencia, direta ou indiretamente, os investimentos das Ofertantes, tendo gerenciado também os investimentos da TS-7. A TS-7, por sua vez, é tomadora do Financiamento junto ao Banco do Brasil, bem como uma das locadoras do Empreendimento para o Banco do Brasil, instituição financeira controladora do Coordenador Líder.

O Consultor Imobiliário é empresa pertencente ao Grupo Tishman Speyer. O Consultor Imobiliário é indiretamente controlado pela Tishman Speyer Properties L.P. que, por sua vez, gerencia, direta ou indiretamente, os investimentos da TS-21 Participações Ltda., que tomou um empréstimo junto ao Banco do Brasil para construção de um empreendimento imobiliário na Cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, em 25 de junho de 2015, no montante de R\$ 164.000.000,00 (cento e sessenta e quatro milhões de reais), com vencimento previsto para 26/06/2025.

O Consultor Imobiliário e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, entre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

O Consultor Imobiliário e o Coordenador Líder entendem que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

VI. RELACIONAMENTO DA TS-7 L.P. COM A TISHMAN L.P

A TS-7 L.P. e a Tishman L.P. são veículos de investimento geridos pelo Grupo Tishman Speyer e que possuem o mesmo controlador, também um veículo de investimento constituído em Delaware, Estados Unidos da América. A TS-7 L.P. e a Tishman L.P. eram coinvestidoras na TS-7, antes da aquisição das cotas da TS-7 pelo Fundo. Além do investimento no Fundo, a TS-7 L.P. e a Tishman L.P. não possuem outro investimento em conjunto.

As Ofertantes não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e seus respectivos investimentos no Fundo.

VII. RELACIONAMENTO DA TS-7 L.P. COM A ADMINISTRADORA

A TS-7 L.P. é cotista do Fundo, administrado pela Administradora, desde 28 de junho de 2017. Além desse relacionamento e do relacionamento decorrente da Oferta, a TS-7 L.P. não possui outro relacionamento com a Administradora.

A TS-7 L.P. e a Administradora não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos.

VIII. RELACIONAMENTO DA TS-7 L.P. COM O COORDENADOR LÍDER

A TS-7 L.P. era cotista controladora da TS-7 quando a TS-7 contratou o Financiamento junto ao Banco do Brasil, bem como quando a TS-7, em conjunto com a Via Engenharia, firmou o Contrato de Locação BB com o Banco do Brasil, instituição financeira controladora do Coordenador Líder.

Adicionalmente, a TS-7 L.P. outorgou ao Banco do Brasil a Alienação Fiduciária das Cotas Ofertadas, em garantia do cumprimento do Financiamento.

A TS-7 L.P. e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos.

IX. RELACIONAMENTO DA TS-7 L.P. COM O BRADESCO BBI

A TS-7 L.P. possui investimentos geridos, direta ou indiretamente, pela Tishman Speyer Properties L.P., pertencente ao Grupo Tishman Speyer. O Grupo Tishman Speyer, por sua vez, possui no Brasil relacionamentos de conta corrente, aplicações financeiras e carta fiança com o Banco Bradesco S.A., pertencente ao mesmo conglomerado financeiro do Bradesco BBI.

A TS-7 L.P. e o Bradesco BBI entendem que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta.

X. RELACIONAMENTO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO COM A TS-7 L.P.

O Consultor Imobiliário é empresa pertencente ao Grupo Tishman Speyer. O Consultor Imobiliário é indiretamente controlado pela Tishman Speyer Properties L.P. que, por sua vez, gerencia, direta ou indiretamente, os investimentos da TS-7 L.P.

O Consultor Imobiliário e a TS-7 L.P. não identificaram conflitos de interesses decorrentes do relacionamento acima descrito e suas respectivas relações com o Fundo.

XI. RELACIONAMENTO DA TISHMAN L.P. COM A ADMINISTRADORA

A Tishman L.P. é cotista do Fundo, administrado pela Administradora, desde 28 de junho de 2017. Além desse relacionamento e do relacionamento decorrente da Oferta, a Tishman L.P. não possui outro relacionamento com a Administradora.

A Tishman L.P. e a Administradora não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos.

XII. RELACIONAMENTO DA TISHMAN L.P. COM O COORDENADOR LÍDER

A Tishman L.P. era cotista da TS-7 quando a TS-7 contratou o Financiamento junto ao Banco do Brasil, bem como quando a TS-7, em conjunto com a Via Engenharia, firmou o Contrato de Locação BB com o Banco do Brasil, instituição financeira controladora do Coordenador Líder.

Adicionalmente, a Tishman L.P. outorgou ao Banco do Brasil a Alienação Fiduciária das Cotas Ofertadas, em garantia do cumprimento do Financiamento.

A Tishman L.P. e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos.

XIII. RELACIONAMENTO DA TISHMAN L.P. COM O BRADESCO BBI

A Tishman L.P. possui investimentos geridos, direta ou indiretamente, pela Tishman Speyer Properties L.P., pertencente ao Grupo Tishman Speyer. O Grupo Tishman Speyer, por sua vez, possui no Brasil relacionamentos de conta corrente, aplicações financeiras e carta fiança com o Banco Bradesco S.A., pertencente ao mesmo conglomerado financeiro do Bradesco BBI.

A Tishman L.P. e o Bradesco BBI entendem que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta.

XIV. RELACIONAMENTO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO COM A TISHMAN L.P.

O Consultor Imobiliário é empresa pertencente ao Grupo Tishman Speyer. O Consultor Imobiliário é indiretamente controlado pela Tishman Speyer Properties L.P. que, por sua vez, gerencia, direta ou indiretamente, os investimentos da Tishman L.P.

O Consultor Imobiliário e a Tishman L.P. não identificaram conflitos de interesses decorrentes do relacionamento acima descrito e suas respectivas relações com o Fundo.

XV. POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta, descritas na seção “Relacionamento entre as Partes”, há outras potenciais situações que podem ensejar conflitos de interesse.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e o Consultor Imobiliário, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472/08.

As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora e/ou do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, ou de pessoas a eles ligadas ou por eles geridas;
- b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante da carteira do Fundo (seja detido diretamente ou por meio de sociedades investidas pelo Fundo) tendo como contraparte a Administradora, a Gestora e/ou o Consultor Imobiliário, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas;
- c) a aquisição, pelo Fundo, diretamente ou por meio de sociedades investidas, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora e/ou do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- d) a contratação, pelo Fundo ou pelas sociedades por ele investidas, de Pessoas Ligadas à Administradora e/ou à Gestora e/ou ao Consultor Imobiliário para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo; e
- e) a aquisição, pelo Fundo ou sociedades por ele investidas, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora e/ou do Consultor Imobiliário conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 46 da Instrução CVM nº 472/08.

Consideram-se Pessoas Ligadas:

- a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora e/ou do Consultor Imobiliário, de seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso;
- b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora e/ou do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, da Gestora e/ou do Consultor Imobiliário, desde que seus respectivos titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo ou por sociedade por ele investida, de imóvel de propriedade de empreendedor imobiliário, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora e/ou ao Consultor Imobiliário, conforme aplicável.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral do Fundo, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas do Fundo, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

Parte dos recursos captados no âmbito da Oferta Primária serão destinados para a integralização, pelo Fundo, de capital na TS-7, pessoa ligada ao Consultor Imobiliário, que utilizará os recursos para a quitação do saldo do Financiamento por ela captado junto ao Banco do Brasil S.A., o que resultará na transferência da propriedade da fração ideal de 42,5% (quarenta e dois inteiros e cinco décimos por cento) da Torre II e da fração ideal de 85% (oitenta e cinco por cento) da Torre III ao Fundo.

IDENTIFICAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS DO FUNDO

I. ADMINISTRADORA, COORDENADORA, GESTORA e ESCRITURADORA

A Administradora e Gestora do Fundo é a Votorantim Asset Management DTVM Ltda., empresa de gestão de recursos de terceiros integrante do grupo societário do Banco Votorantim, constituída em 10 de setembro de 1999.

A Votorantim Asset Management ocupa a 9ª posição no ranking de Gestão de Fundos de Investimento da ANBIMA, atuando nos segmentos de empresas, investidores institucionais, private banking e distribuição, bem como administrando o volume de R\$ 50.167,36 milhões (abril/2018).

A Administradora atua, desde 2008, no desenvolvimento, administração, gestão e distribuição de soluções em fundos de investimento estruturados, sendo que o patrimônio líquido combinado dos 72 (fundos estruturados geridos pela Administradora atingiu, em abril de 2018, o valor total de R\$ 24 bilhões, sendo a segunda maior gestora de FII do mercado com um valor total de R\$ 7,29 bilhões.

A Administradora tem como objetivo a ampliação das oportunidades para investimento por meio dos fundos de investimento que visam a diversificação e otimização da estrutura dos portfólios, atendendo a demandas por alternativas de investimentos cada vez mais voltadas para os segmentos da economia real.

Os principais gestores de fundos imobiliários da Votorantim são os seguintes profissionais:



REINALDO HOLANDA DE LACERDA

Diretor da Votorantim Asset Management, é graduado em Engenharia pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Também possui as certificações da Anbima, CGA e CPA-20, destinadas a gestores com atuação no mercado financeiro. É Diretor da Anbima, presidente do Comitê de Produtos Financeiros Imobiliários da mesma associação, membro do Conselho de Administração do Grupo Faisa de Energia Renovável e membro da Câmara Consultiva do Mercado Imobiliário da BM&F. Antes do Banco Votorantim, onde está há onze anos, atuou como diretor no BankBoston, no Santander, e no Banco Noroeste, somando quase 30 anos de experiência no mercado nacional e internacional nas áreas de tesouraria, mercado de capitais, crédito e wealth management.



LUIZ ARMANDO SEDRANI, CFA

Gerente executivo de Produtos da Votorantim Asset Management, onde atua há 5 anos. Ele é responsável pela estruturação de produtos e acompanhamento da gestão de Fundos de Investimentos em Participações, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimentos Imobiliários. Sedrani é membro Titular do Comitê de FIP e membro Suplente do Comitê de FIDC da Anbima. Graduado em Engenharia pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo e pós-graduado em Finanças, pela Fundação Getúlio Vargas, possui as certificações CFA – Charterholder, CGA, CPA-20 e CPNI – Apimec. Além do Banco Votorantim, Sedrani já fez parte da equipe de profissionais do Banco Pine e da Brasilwood Partners.



MARIO OKAZUKA JUNIOR, CFP®

Gerente da área de Produtos Estruturados da Votorantim Asset, onde atua há 7 anos. Formado em Relações Internacionais pela Universidade de São Paulo (USP) e advogado formado pela Faculdade de Direito da mesma Universidade. Mestre em Administração de Empresas pela EAESP-FGV. Possui experiência de mais de 15 anos no mercado financeiro, com passagem pelo BankBoston e Itaú Unibanco. Membro da Comissão de Acompanhamento de Fundos de Investimento da Anbima e do Comitê de Produtos Financeiros Imobiliários da associação, além de ser membro do Comitê de Investimento de diversos fundos. Possui autorização CVM como administrador de recursos de terceiros e certificações CGA, CFP e CPA-20.

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Contatos: Reinaldo Lacerda / Luiz Sedrani / Mario Okazuka

Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar - CEP 04794-000, São Paulo - SP

Tel.: (11) 5171-5038

Website: https://www.vam.com.br/web/site/hs/FII/fii_greentowers/pt/index.html# (para acessar o Prospecto, neste website identificar “Fundo Imobiliário GREEN TOWERS”, selecionando, em seguida, dentre os links disponíveis, “Prospecto”).

II. AUDITOR INDEPENDENTE

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES

Responsável: Luciana Liberal Sâmia (CRC 1SP198502/O-8)

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos nº 105

CEP 04.711-904, São Paulo - SP

Tel.: (11) 3940-1500

E-mail: llsamia@kpmg.com.br

Website: www.kpmg.com.br

III. CONSULTOR IMOBILIÁRIO

O Consultor Imobiliário é uma empresa que atua desde 2013, prestando serviços de consultoria de projetos imobiliários, incluindo serviços de elaboração e implementação de estruturas operacionais e financeiras, e a comercialização dos referidos projetos imobiliários. O Consultor Imobiliário também presta assessoria na exploração de projetos imobiliários, seja em oportunidades de compra e venda ou de locação desses projetos, bem como na obtenção de recursos junto a instituições financeiras ou junto a terceiros ligados ao mercado imobiliário, sempre objetivando o desenvolvimento de projetos imobiliários.

O Consultor Imobiliário não é uma empresa registrada na CVM ou em outros órgãos reguladores de mercado, e suas atividades não requerem autorização de quaisquer entidades da espécie. Atualmente, o Consultor Imobiliário presta serviços de consultoria imobiliária aos seguintes fundos de investimento imobiliário registrados na CVM: FII Torre Norte, Castello Branco Office Park FII e o FII TB Office.

O Consultor Imobiliário é uma empresa coligada da Tishman Speyer, empresa desenvolvedora, proprietária, operadora e administradora de investimentos imobiliários em todo o mundo, localizados em áreas metropolitanas nos Estados Unidos, Europa, Brasil, China e Índia. Combinando a experiência multidisciplinar de uma equipe global com a visão de equipes locais, a Tishman Speyer está posicionada no desenvolvimento residencial e comercial sustentáveis, construindo no Brasil e no mundo, grandes empreendimentos.

A Tishman Speyer é uma empresa imobiliária privada com raízes em uma empresa familiar fundada em 1978, conhecida como uma das principais proprietárias, operadoras, incorporadoras e gestoras de fundos imobiliários. Atualmente a empresa possui aproximadamente 1.200 funcionários. A Tishman Speyer está presente em 28 mercados, 7 países, desenvolveu e/ou operou mais de US\$ 88 bilhões em propriedades, incluindo cerca de 15,5 milhões de metros quadrados de escritório, varejo e espaço residencial.

A Tishman Speyer é líder mundial na gestão e operação de imóveis de primeira classe, contando com time próprio de especialistas em administração predial, criando foco na criação de valor e maximizando a rentabilidade a longo prazo.

TS GESTÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.

Responsável: Daniel Cherman e Haailih Bittar

Avenida das Nações Unidas, 12.901, 34º andar, sala 27, Torre Norte, Brooklin Paulista

CEP 04578-000, São Paulo - SP

Tel.: (11) 3028-7400

Fax: (11) 5504-7411

E-mail: dcherman@tishmanspeyer.com.br / hbittar@tishmanspeyer.com.br

Website: www.tishmanspeyer.com.br

TAXAS, RESERVAS E DESPESAS

I. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Pela prestação de serviços de gestão, administração, custódia, controladoria e escrituração ao Fundo, a Administradora receberá uma taxa de administração equivalente a 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento ao ano), sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo deixem de integrar o referido índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; em ambas as situações, a taxa de administração terá um mínimo mensal de R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) atualizado, anualmente, a contar de 31 de outubro de 2019, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

A remuneração da Administradora será apropriada diariamente adotando-se o critério “pro-rata” dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e cobrada, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

II. TAXA DE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

Pela prestação dos serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, o Consultor Imobiliário fará jus ao recebimento de uma Taxa de Consultoria Imobiliária equivalente a 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento ao ano), sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, o índice de mercado descrito acima; ou (ii) caso as cotas do Fundo deixem de integrar o referido índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; em ambas as situações, a Taxa de Consultoria Imobiliária terá um mínimo mensal de R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) atualizado, anualmente, a contar de 31 de outubro de 2019, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

A remuneração do Consultor Imobiliário será apropriada diariamente adotando-se o critério “pro-rata” dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e cobrada, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

III. TAXA DE INGRESSO

Não será cobrada taxa de ingresso dos adquirentes das Cotas.

IV. TAXA DE PERFORMANCE E SAÍDA

Não será cobrada taxa de performance ou de saída dos adquirentes das Cotas no mercado secundário.

V. REMUNERAÇÃO DE COORDENAÇÃO E COLOCAÇÃO

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação, distribuição e liquidação das Cotas no âmbito da Oferta, os Coordenadores da Oferta farão jus ao comissionamento total abaixo descrito ("Remuneração"), alocada da seguinte forma:

(a) Comissão de Coordenação e Estruturação: a título de coordenação e estruturação da Oferta, será devido ao Coordenador Líder o valor correspondente a 0,20% (vinte centésimos por cento), e, aos demais Coordenadores, o valor correspondente a 0,15% (quinze centésimos por cento) cada, ambos calculados com base no Volume Total da Oferta, a serem pagos à vista e em moeda corrente, no dia da primeira liquidação financeira da Oferta.

(b) Comissão de Distribuição: a título de comissão de distribuição, será paga ao Coordenador Líder e aos demais Coordenadores, ou qualquer entidade ligada, coligada ou afiliada e eles, incluindo corretoras pertencentes aos respectivos grupos econômicos, a quantia de 2% (dois por cento) calculados com base no montante do Volume Total da Oferta efetivamente distribuído por esses, na respectiva Data de Liquidação. A Comissão de Distribuição poderá ser, total ou parcialmente, destinada para as Instituições Participantes da Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores da Oferta, sendo certo que no caso de tais Instituições Participantes da Oferta serem pertencentes ao grupo econômico dos Coordenadores da Oferta, tal comissionamento será pago aos Coordenadores da Oferta.

As comissões devidas às demais Instituições Participantes da Oferta deverão ser deduzidas da Remuneração, e corresponderão aos valores previstos nos respectivos Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos feitos ao Coordenador Líder e aos Coordenadores no âmbito do Contrato de Distribuição serão suportados pelo seu respectivo responsável tributário, conforme definido na legislação em vigor.

A Remuneração será arcada da seguinte maneira: (i) com relação à Oferta Primária, será arcada pelo Fundo; e (ii) com relação à Oferta Secundária, será arcada pelas Ofertantes.

VI. RESERVAS DE CONTINGÊNCIA

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá ser constituída uma reserva de contingência pela Administradora, cujos recursos serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos serão incorporados à Reserva de Contingência, nos termos do §1º e §2º do artigo 31 do Regulamento.

Entende-se por “despesas extraordinárias” aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Imobiliários do Fundo.

O valor da Reserva de Contingência será correspondente a no máximo 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo.

VII. ENCARGOS DO FUNDO

Constituem encargos do Fundo:

- Taxa de Administração;
- Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- 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 nº 472/08;
- Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;

- Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- despesas com o registro de documentos em cartório; e
- honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM nº 472/08.

Quaisquer despesas não previstas no Regulamento como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora.

O pagamento das despesas poderá ser efetuado diretamente pelo Fundo à pessoa contratada, desde que os correspondentes valores sejam computados para efeito da Taxa de Administração cobrada pela Administradora, sem prejuízo do disposto no §3º do Artigo 47 da Instrução CVM nº 472/08.

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais Investidores devem considerar cuidadosamente sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da carteira do Fundo e aos diversos fatores de risco aos quais o Fundo e seus Cotistas estão sujeitos, incluindo, mas não se limitando a aqueles descritos a seguir. 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, do Consultor Imobiliário e dos Coordenadores da Oferta ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Consultor Imobiliário ou pelos Coordenadores da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

A Administradora, o Consultor Imobiliário e os Coordenadores da Oferta não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros FIs no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

Ainda, em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que resultem em patrimônio negativo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais, além do valor de subscrição e integralização/aquisição das Cotas adquiridas no âmbito da Oferta.

I. RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO E AOS IMÓVEIS

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos em geral

Diversos instrumentos econômicos são utilizados pelos governos para a fixação de políticas econômicas. São exemplos de instrumentos, a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos diversos podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente,

influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado local esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros. O cotista deve estar ciente de que o Fundo ou qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais.

Risco Institucional

As economias estão suscetíveis a realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras. A integração das economias fortalece os instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, tal integração acaba gerando riscos inerentes a este processo. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de ações, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O cotista deve estar ciente de que o Fundo ou qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora e a Gestora, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais.

Risco de liquidez das cotas e de patrimônio negativo

Os fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o cotista somente poderá negociar as suas Cotas (i) privadamente, devendo encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, e (ii) no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as cotas estejam admitidas à negociação, o que pode resultar na dificuldade para os cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o cotista que adquirir as Cotas do Fundo deve estar consciente de que o

investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo, de forma que as eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado da administração dos ativos imobiliários objetos do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das sociedades investidas ou dos imóveis, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelas sociedades ou imóveis investidos.

Riscos de Mercado e riscos relativos à aquisição de imóveis pelo Fundo

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode dificultar a compra e a venda de suas propriedades, impactando adversamente o preço dos imóveis.

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

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

Riscos de crédito relativos às receitas mais relevantes

Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo: (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo; (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional; (iii) existe o risco de vacância, mesmo que a empresa administradora do ativo imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista; (iv) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

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

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

Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais

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

As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos ocupantes dos imóveis, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador dos imóveis.

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

Riscos Regulatório

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

- (i) Risco de alterações na Lei do Inquilinato: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação descritos na seção “Dados Operacionais” na página 126 deste Prospecto. Dessa forma, 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) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo;
- (ii) Risco de alterações na Legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos Ativos Imobiliários. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e
- (iii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária: existe o risco de modificação na legislação tributária aplicável aos fundos de investimentos imobiliários, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em FIs, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios do Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Risco Operacional

Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo em explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado do Fundo.

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

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

Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros

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

O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo.

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

Risco de sinistro

Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo e as sociedades investidas poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

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

Risco de alteração do zoneamento

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

Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da carteira do Fundo, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e afetar adversamente o valor das Cotas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os contratos de exploração imóveis afetados serão rescindidos.

Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais e de eventuais reclamações de terceiros

Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais. Não há garantia de que o Fundo obtenha resultados favoráveis ou, ainda, que o Fundo terá reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo seja derrotado em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os Cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas.

Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de os imóveis possuírem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal imóvel, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos Ativos Imobiliários que sejam objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

Além disso, as Unidades Autônomas das Torres II e III de titularidade do Fundo e da TS-7 encontram-se hipotecadas em garantia do Financiamento, o qual será quitado com os recursos oriundos da Oferta Primária. A liberação da hipoteca depende da emissão de termo de quitação dado pelo Banco do Brasil, bem como da aceitação do Oficial de Registro de Imóveis Competente, que poderá apresentar exigências antes da averbação da referida quitação na matrícula dos imóveis. Caso não ocorra a liberação da hipoteca que recai sobre as referidas Unidades Autônomas, o patrimônio e os resultados do Fundo podem vir a ser impactado negativamente.

Riscos relacionados à regularidade dos imóveis

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

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

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

Eventual venda dos Ativos Imobiliários pelo Fundo a terceiros poderá ocorrer em condições desfavoráveis para o Fundo (i.e. sem ganho), o que pode gerar prejuízo aos Cotistas.

Ainda, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

II. RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta, primordialmente, por imóveis e por quotas ou ações de sociedades investidas, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus cotistas a propriedade sobre tais ativos.

Risco Relativo à Concentração e Pulverização

O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos constantes do parágrafo único do artigo 18 e do artigo 19 do Regulamento, terão as suas participações no Fundo diluídas. Desta forma, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial de uma nova emissão de cotas ou mesmo a totalidade das novas cotas do Fundo, 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.

Risco de concentração da carteira do Fundo e não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da administração do Fundo

O Fundo poderá destinar os recursos captados exclusivamente a um único ativo ou emissor, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos ativos imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários.

A exposição dos cotistas aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas. Embora a Gestora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis e de sócio das sociedades investidas, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança,

indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas relacionadas aos imóveis do Fundo ou detidos pelas sociedades investidas, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis.

Custos de manutenção do Fundo

Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo também gera custos que podem interferir na rentabilidade do Fundo e do cotista.

Riscos Tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Além disso, conforme disposto no Regulamento, o Fundo poderá, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros que incluem, mas não se limitam a CRI, a LCI (Letras de Crédito Imobiliário) e das LH (Letras Hipotecárias). Em razão da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação, extinguindo referida isenção tributária, criando ou elevando alíquotas do Imposto sobre a Renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Ainda, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, conforme alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Risco de Tributação em Decorrência de Aquisição de Cotas no Mercado Secundário

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

Riscos de Derivativos

O Fundo, ao operar com derivativos, ainda que utilizados exclusivamente para fins de proteção da carteira, está sujeito ao risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Cotistas. Não é possível assegurar que por utilizar derivativos exclusivamente para proteção patrimonial, o Fundo obterá proteção suficiente para evitar perdas.

Risco de Descontinuidade

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

Depreciação do investimento

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção.

Risco de Imagem

A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou os imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.

Riscos Jurídicos

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

Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido

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

Risco da Administração dos Ativos Imobiliários por Terceiros

O Fundo poderá deter participação em ativos imobiliários, cuja administração seja realizada por empresas especializadas, sendo que o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir

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

Risco de Permanência das Ofertantes no Fundo

Ocorrendo a distribuição parcial das Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, uma ou ambas as Ofertantes permanecerão como Cotista do Fundo. É possível que, nesse caso, as Ofertantes continuem detendo uma participação expressiva no patrimônio do Fundo, o que poderá fragilizar a posição dos Investidores que adquirirem Cotas no âmbito da Oferta, em razão da possibilidade de que certas deliberações na Assembleia Geral de Cotistas venham a ser tomadas pelas Ofertantes em função de seus próprios interesses, em detrimento do Fundo e/ou dos demais Cotistas.

Risco relativo à concentração de Cotistas

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nessa 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.

Riscos do Fundo Não Captar a Totalidade dos Recursos / Riscos relacionados à Distribuição Parcial

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os cotistas devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis no Regulamento, e, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e Composição da Carteira do Fundo, e, aos Fatores de Risco relativos ao Fundo.

Observadas as disposições do presente Prospecto, será admitida a distribuição parcial, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, que é equivalente ao Volume Total da Oferta Primária. Desta forma, a manutenção da Oferta foi condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, o montante equivalente ao Volume Total da Oferta Primária, existindo, nesta hipótese, a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não sejam adquiridas todas as Cotas Ofertadas, fazendo com que parcela relevante das Cotas do Fundo permaneçam sob a titularidade das Ofertantes, que poderão influenciar de maneira significativa a governança do Fundo e a liquidez das Cotas do Fundo. Por consequência, a concentração das cotas do Fundo em poucos investidores poderá afetar a rentabilidade das cotas e o retorno dos investimentos dos demais Cotistas do Fundo.

Tendo em vista que a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária seja subscrita e integralizada pelos Investidores, não havendo a colocação de todas as Novas Cotas, a Oferta Secundária não ocorrerá.

Ocorrendo a distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta, as Ofertantes permanecerão como Cotistas do Fundo. É possível que, nesse caso, as Ofertantes continuem detendo uma participação expressiva no patrimônio do Fundo, o que poderá fragilizar a posição dos Investidores que adquirirem as Cotas na Oferta, em razão da possibilidade de que certas deliberações na Assembleia Geral de Cotistas, na hipótese da 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 às Ofertantes, nos termos da alínea “II” do §2º da Instrução CVM nº 472/08, venham a ser tomadas pelas Ofertantes em função de seus próprios interesses, em detrimento do Fundo e/ou dos demais Cotistas.

Nesta hipótese, considerando o quanto apontado no fator de risco “Risco Tributário” constante na página 108 deste Prospecto, há, ainda, a possibilidade de alteração da legislação atual sobre o tratamento tributário de fundos imobiliários.

Ainda, a manutenção do investimento nas Cotas pelas Ofertantes, a quais são consideradas Pessoas Vinculadas, poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário, promovendo a redução da liquidez das Cotas no mercado secundário uma vez que as Pessoas Vinculadas poderão optar por manter as suas Cotas fora de circulação. A Administradora e Gestora e as Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que as Ofertantes não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de alteração do Regulamento do Fundo

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

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

O Fundo pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios

O Fundo não pode garantir que seus objetivos e estratégias serão integralmente alcançados e realizados. Em consequência, o Fundo poderá não ser capaz de adquirir novos imóveis com a regularidade, a abrangência ou a preços e condições tão favoráveis quanto previstas em sua estratégia de negócios, mesmo depois da celebração de compromissos de compra e venda.

O Fundo considera que a eventual aquisição de novos imóveis é benéfica para a consolidação e expansão de sua carteira de imóveis. Neste sentido, o Fundo não pode garantir que os projetos e estratégias de expansão de seu portfólio serão integralmente realizados no futuro. Adicionalmente, a adequação de determinados imóveis poderá requerer tempo e recursos financeiros excessivos, caso o Fundo enfrente dificuldades no financiamento, na aquisição e na adequação dos imóveis, o Fundo poderá não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com esses imóveis, o que poderá afetar adversamente o resultado do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

O crescimento do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias

O eventual crescimento do Fundo poderá exigir volumes significativos de recursos, em especial para a aquisição ou o desenvolvimento de novas propriedades imobiliárias comerciais. O Fundo, além do fluxo de caixa gerado internamente, precisar levantar recursos adicionais, por meio de novas emissões de cotas, tendo em vista o crescimento e o desenvolvimento futuro de suas atividades. O Fundo não pode assegurar a disponibilidade de recursos adicionais ou, se disponíveis, que os mesmos serão obtidos em condições satisfatórias. Abaixo são exemplificados alguns dos fatores que poderão impactar na disponibilidade desses recursos:

- grau de interesse de investidores e a reputação geral do Fundo e de seus prestadores de serviços;
- capacidade de atender aos requisitos da CVM para novas distribuições públicas;
- atratividade de outros valores mobiliários e de outras modalidades de investimentos;
- *research reports* sobre o Fundo e seu segmento de atuação; e
- demonstrações financeiras do Fundo e de seus inquilinos.

A falta de acesso a recursos adicionais em condições satisfatórias poderá restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades do Fundo, o que poderá afetar adversamente seus negócios e a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidos pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FIs, a adoção de tais regras poderá ter um impacto adverso nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Riscos de oferta pública voluntária de aquisição das cotas do Fundo (OPAC)

Em caso de desvalorização do valor de mercado das cotas do Fundo, é possível que seja realizada oferta pública voluntária de aquisição das cotas do Fundo (OPAC), visando a aquisição de parte ou da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, na forma do Ofício Circular 050/2016-DP, de 31 de maio de 2016, da BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (denominação anterior da B3). Nesta hipótese, caso aprovada pela B3 e se efetivamente implementada a OPAC, determinado Investidor poderá adquirir parcela relevante das cotas emitidas pelo Fundo, passando, conforme o caso, a influenciar de maneira significativa a governança do Fundo e a liquidez das cotas do Fundo. Por consequência, a concentração das cotas do Fundo em poucos investidores em decorrência de uma OPAC poderá afetar a rentabilidade das cotas e o retorno dos investimentos dos demais Cotistas do Fundo.

Riscos de prazo

Considerando que a aquisição das 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 desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores da Oferta 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.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Imobiliários e seus resultados

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Imobiliários e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco relacionado à co-propriedade das Torres

Uma vez realizada a captação integral das Novas Cotas objeto da Oferta e quitado o Financiamento, o Fundo deterá 85% (oitenta e cinco por cento) da propriedade plena sobre as Torres, de modo que a titularidade das Torres será dividida com terceiros, que podem ter interesses divergentes do Fundo. Dessa forma, depende-se da anuência desses terceiros para a tomada de decisões significativas que afetem as Torres. Mencionados terceiros, co-proprietários, podem ter interesses econômicos diversos, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Disputas com os co-proprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo.

III. OUTROS RISCOS

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo, e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472/08.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral do Fundo, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas do Fundo, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, a Administradora, a Gestora e os Coordenadores da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto Preliminar, incluindo do Estudo de Viabilidade, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto Preliminar, de elaboração do Estudo de Viabilidade e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiam estejam incorretas.

Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade

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

Riscos relacionados às condições econômicas e políticas no Brasil poderão ter um efeito adverso nos negócios do Fundo

O Fundo, todos os seus ativos e operações estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis tais quais a ocorrência de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, eventos de natureza política, econômica ou financeira, no Brasil ou no exterior, poderão afetar negativamente os preços dos Ativos Imobiliários e/ ou valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição de resultados ou (b) na liquidação, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

O Governo Federal ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e seus resultados futuros poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais quais:

- (a) taxas de juros;
- (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- (c) flutuações cambiais;
- (d) inflação;
- (e) liquidez do mercado financeiro e de capitais domésticos;
- (f) política fiscal;
- (g) instabilidade social e política; e
- (h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e inclusive afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relacionados ao reinvestimento do lucro

A possibilidade de retenção e reinvestimento do lucro auferido pelo regime de caixa, nos termos do Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014, de 02 de maio de 2014, visando o reinvestimento acima dos 5% (cinco por cento) previstos no parágrafo único do art. 10 da Lei nº 8.668/93 poderá acarretar em risco fiscal ao Fundo, na hipótese de a Receita Federal entender pela impossibilidade de retenção de lucros, sem o recolhimento de tributos.

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta

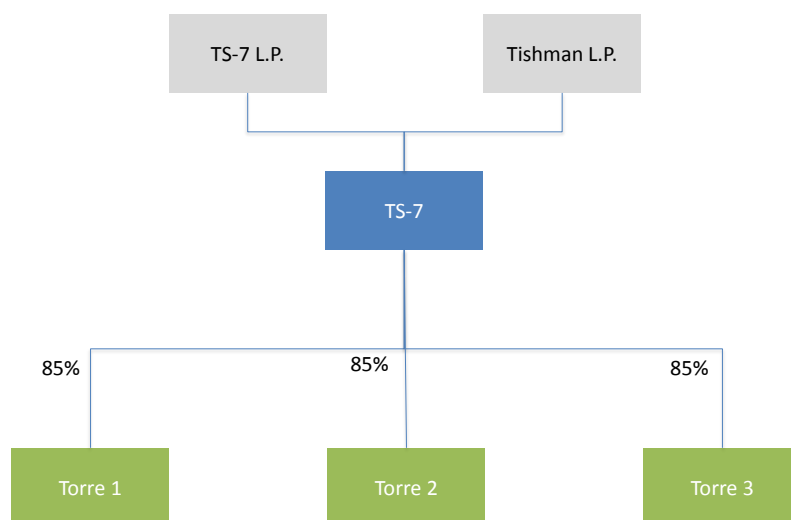
Conforme disposto no item “IV. Procedimento da Oferta”, na página 46 deste Prospecto, as Cotas de titularidade do Investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

Demais Riscos

O Fundo e as sociedades investidas também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

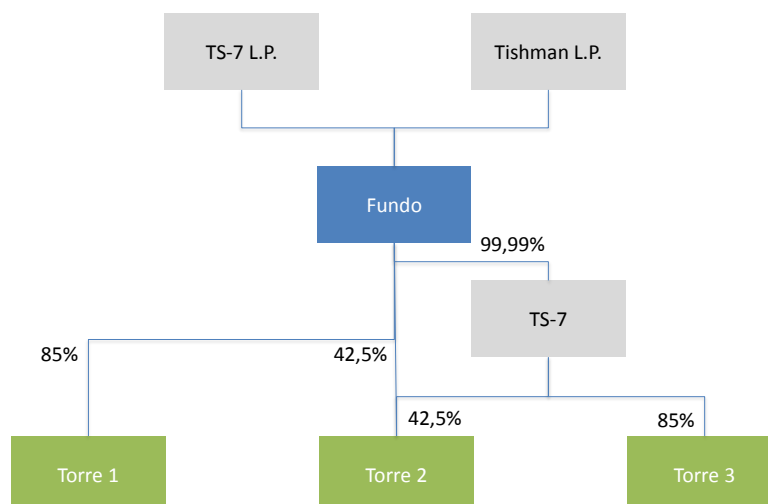
DESCRIÇÃO DAS TORRES E PROVIDÊNCIAS REFERENTES ÀS TORRES

A Via Engenharia e a TS-7 construíram as Torres no terreno objeto da Matrícula nº 64.163 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Brasília, Distrito Federal. Após o término da construção das Torres, a TS-7 passou a deter 85% (oitenta e cinco por cento) das Torres, enquanto a fração restante equivalente a 15% (quinze por cento) ficou para a Via Engenharia. O quadro esquemático abaixo demonstra a situação das Torres em relação à TS-7 e às Ofertantes após o término da construção:



Os recursos captados pelo Fundo por meio da Oferta Primária serão, em parte, utilizados para a quitação do Financiamento contratado para o desenvolvimento da Torre II e da Torre III do Condomínio Green Towers Brasília, que possui 03 (três) torres, sendo a Torre I; Torre II; e Torre III, descritas e caracterizadas no item “Descrição das Torres”. Referida quitação do Financiamento tem por objetivo (i) a liberação da hipoteca que recai sobre as Unidades Autônomas das Torres II e III de titularidade do Fundo e da TS-7; (ii) a liberação da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a liberação da Alienação Fiduciária das Cotas Ofertadas constituída em garantia ao Financiamento; e (iv) a redução de capital da TS-7 para transferência, mediante dação em pagamento, de seu patrimônio ao Fundo, sendo que, para esta operação, incidirá ITBI sobre a fração ideal pertencente à TS-7 da Torre II e da Torre III a serem transferidas ao Fundo. Por fim, após a redução de capital da TS-7 e consequente transferência de seu patrimônio ao Fundo, a TS-7 será vendida a valor de mercado à TS-7 L.P.

A TS-7 é a atual e legítima proprietária da fração ideal equivalente a 42,5% (quarenta e dois inteiros e cinco décimos por cento) da Torre II e da fração ideal equivalente a 85% (oitenta e cinco por cento) da Torre III. A fração ideal equivalente a 85% (oitenta e cinco por cento) da Torre I e a fração ideal equivalente a 42,5% (quarenta e dois inteiros e cinco décimos por cento) da Torre II são de titularidade do Fundo, conforme quadro esquemático abaixo. A fração ideal remanescente equivalente a 15% (quinze por cento) das Torres é de propriedade da Sapucaí Rio.



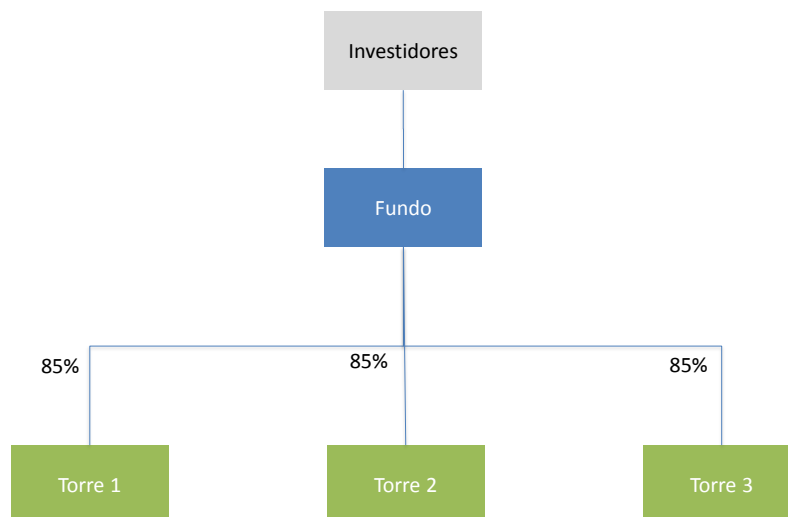
Para a construção da Torre II e da Torre III, a TS-7 tomou um financiamento bancário no valor de R\$ 355.167.700,00 (trezentos e cinquenta e cinco milhões, cento e sessenta e sete mil e setecentos reais), mediante a celebração do “*Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Comercial com Garantia Hipotecária e Outras Avenças nº 330.700.989*”, em 20 de março de 2014, com o Banco do Brasil, na qualidade de credor hipotecário, e com a Via Engenharia, na qualidade de interveniente construtora, hipotecante e anuente. O saldo devedor do Financiamento, em 31 de novembro de 2018 é de R\$ 285.827.271,54 (duzentos e oitenta e cinco milhões oitocentos e vinte e sete mil, duzentos e setenta e um reais e cinquenta e quatro centavos).

Após a redução de capital da TS-7 e a transferência de 85% (oitenta e cinco por cento) da fração ideal da Torre I, e 42,5% (quarenta e dois inteiros e cinco décimos por cento) da fração ideal da Torre II para o Fundo, o Fundo passou a figurar no referido contrato de financiamento como garantidor. Posteriormente, com a aquisição da fração ideal pertencente à Via Engenharia pela Sapucaí Rio, esta passou a assumir a posição contratual da Via Engenharia, na qualidade de anuente hipotecante, no Financiamento.

Em garantia das obrigações assumidas pela TS-7 no âmbito do Financiamento, a TS-7 e a Via Engenharia deram em garantia ao Banco do Brasil, em primeira, única e especial hipoteca, a fração ideal de 66,6231% (sessenta e seis inteiros e seis mil e duzentos e trinta e um décimo de milionésimo por cento) (I) do Imóvel Original, abrangendo os melhoramentos, construções, benfeitorias e instalações, que correspondem às Torres II e III, em decorrência da Incorporação Imobiliária e da constituição do Condomínio Green Towers Brasília; e (ii) da Concessão de Uso. Além disso, as Ofertantes alienaram fiduciariamente as Cotas Ofertadas de emissão do Fundo em garantia ao cumprimento do Financiamento. Posteriormente, a fração ideal da Via Engenharia foi liberada da hipoteca, restando onerada apenas a fração ideal de propriedade da TS-7.

Ademais, a TS-7 conferiu ao Banco do Brasil, ainda em garantia de todas as obrigações assumidas no Financiamento, a cessão fiduciária de direitos creditórios de que é titular referentes ao percentual de 85% (oitenta e cinco por cento) dos recebíveis representados pelos aluguéis da Torre II e da Torre III oriundos do Contrato de Locação BB, sendo que o Fundo sub-rogou-se na posição de devedor fiduciário com relação à fração de 42,5% (quarenta e dois inteiros e cinco décimos por cento) dos recebíveis representados pelos aluguéis da Torre II.

Uma vez realizada a captação integral das Novas Cotas objeto da Oferta e quitado o Financiamento, o Fundo deterá 85% (oitenta e cinco por cento) da propriedade plena sobre as Torres e fará jus à renda oriunda dos pagamentos dos aluguéis decorrentes das locações do Empreendimento, na referida proporção de 85% (oitenta e cinco por cento), neste cenário, a concentração de seu patrimônio em cada uma das Torres deverá ser a seguinte:



Para a transferência de cada uma das frações ideais da Torre II e da Torre III ao Fundo, incidirá ITBI. Para informações acerca da tributação incidente sobre os bens e operações do Fundo, vide item “Tributação do Fundo”, da seção “Tributação”, na página 138 deste Prospecto.

I. DESCRIÇÃO DAS TORRES



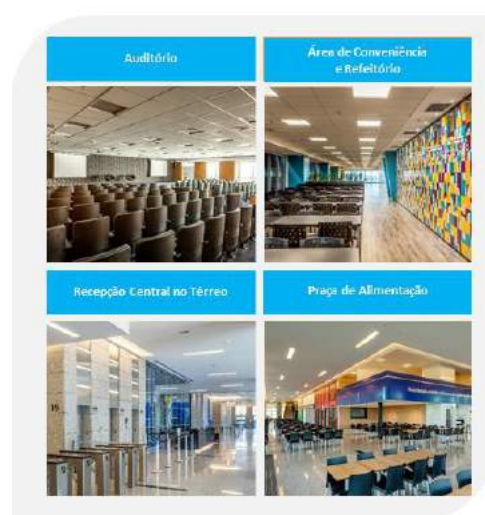
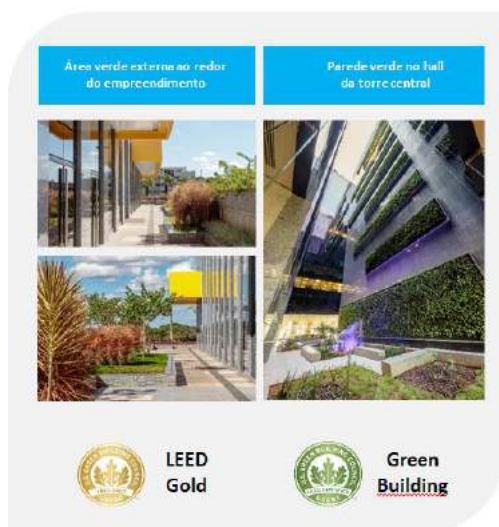
As Torres foram construídas a partir da Incorporação Imobiliária realizada no imóvel localizado na Cidade de Brasília, Distrito Federal, SAUN - Setor de Autarquias Norte, Quadra 05, Lote B, CEP 70040-250, objeto da Matrícula 64.163 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, a qual já foi encerrada em razão do empreendimento imobiliário desenvolvido no Imóvel Original objeto da Incorporação Imobiliária registrada sob R.05, nos termos da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e consequente instituição do Condomínio Green Towers Brasília.

Em razão da Incorporação Imobiliária, foram abertas as matrículas de nºs 155.198 a 155.309, todas do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, relativas às unidades autônomas das 03 (três) torres comerciais desenvolvidas no Imóvel Original, quais sejam: (i) Torre I composta por 18 (dezoito) pavimentos superiores, com 09 (nove) lojas no pavimento térreo e 32 (trinta e duas) salas nos demais pavimentos, sendo todas unidades autônomas objeto das matrículas nºs 155.198 a 155.238; (ii) Torre II composta por 18 (dezoito) pavimentos superiores, com 32 (trinta e duas) salas ao total, sendo todas unidades autônomas objeto das matrículas nºs 155.239 a 155.270; (iii) Torre III composta por 18 (dezoito) pavimentos superiores, com 07 (sete) lojas no pavimento térreo e 32 (trinta e duas) salas nos demais pavimentos, sendo todas as unidades autônomas objeto das matrículas nºs 155.271 a 155.309. As Torres são partes integrantes do Condomínio Green Towers Brasília, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 20.307.796/0001-37.

As Torres do Empreendimento possuem as seguintes características:

Características Gerais das Torres	
Área total das Torres:	163.467m ²
Pavimentos	5 subsolos, mezanino, térreo, 16 pavimentos tipo e um 17º pavimento cobertura Subsolos: vagas de veículos, bicicletário, casa de bombas, reservatórios de água (bruta, reuso e potável), poços de ventilação, áreas técnicas, salas BMS, depósitos de lixo, instalações sanitárias masculina e feminina para funcionários, salas de geradores Mezanino do 1º subsolo: casas de máquinas de pressurização e vestiários masculino e feminino Térreo: Acesso ao empreendimento, acesso aos demais pavimentos, praça de alimentação, espelho d'água, áreas técnicas e jardins gramados 1º ao 16º pavimento: salas comerciais, áreas técnicas (sprinkler, telefonia, elétrica), instalações sanitárias, depósitos para material de limpeza e de lixo 17º pavimento: Cobertura técnica - casas de máquinas de ar condicionado, de exaustão e elevadores. Sala de antenas, áreas técnicas 18º pavimento: Casas de máquinas de elevadores, acesso ao heliponto Heliponto sobre a laje da cobertura das Torres Central e Norte
Área construída conforme Habite-se	Torre I - 51.718,98 m². Torre II - 57.047,86m². Torre III - 54.700,48 m².
Vagas de Garagem	2163
Estrutura	Concreto Armado
Fechamentos laterais	Alvenaria

Acabamentos externos	Vidro laminado de granito
Pé direito	2,70 nos pavimentos tipo
Ar condicionado	Central
Elevadores	8 elevadores sociais, 3 de acesso aos subsolos e 1 de serviços, por torre, totalizando 36 elevadores
Certificação	Green Building com certificação LEED® Core & Shell Gold
Eficiência no uso de água	Com relação à eficiência no uso de água, foram adotados dispositivos sanitários economizadores, como bacias sanitárias com sistema dual flush, mictórios com baixa vazão e com fechamento automático, lavatórios com restritores de vazão e com fechamento automático e chuveiros com restritores de vazão. O edifício conta ainda com sistema de tratamento de água de chuva, águas cinzas e condensado de ar condicionado, para abastecimento de bacias, mictórios e irrigação. Por meio destas medidas, o projeto alcançou um total de aproximado de 60% de redução de consumo de água potável em sanitários e copas e 100% de redução de consumo de água potável para paisagismo.
Administrador Predial	TSM DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. , com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 12.901, 34º andar, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.875.299/0001-28.



	Torre I ⁽¹⁾	Torre II ⁽²⁾	Torre III ⁽³⁾
LOCATÁRIOS	Banco do Brasil e terceiros ⁽⁴⁾	Banco do Brasil	Banco do Brasil e terceiros ⁽⁴⁾
RECEITA DE LOCAÇÃO (2017)	R\$ 36.867.086,24	R\$ 35.741.771,59	R\$ 35.678.430,65
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	Brasília	Brasília	Brasília
ÁREA CONSTRUÍDA	51.718,98m ²	57.047,86m ²	54.700,48m ²

1. A Torre I é detida 85% pelo Fundo e 15% pela Sapucaí Rio, sendo seu aluguel dividido nestas proporções.
2. A Torre II conta com as seguintes participações: (i) 42,5% participação direta pelo Fundo; (ii) 42,5% participação indireta pelo Fundo, já que a propriedade é detida pela TS-7; e (iii) 15% pela Sapucaí Rio, sendo seu aluguel dividido nestas proporções.
3. A Torre III é detida 85% indiretamente pelo Fundo (através da TS-7) e 15% pela Sapucaí Rio, sendo seu aluguel dividido nestas proporções.
4. A Torre I e a Torre III possuem lojas comerciais no andar térreo, que encontram-se locadas a terceiros conforme descrito no item “b. Dados Operacionais Lojas” desta Seção, na página 132 deste Prospecto.

II. RENTABILIDADE ESPERADA

De acordo com o Estudo de Viabilidade, o *yield* esperado do Fundo é de 8,00% (oito por cento) no primeiro ano, considerando a venda da TS-7 à TS-7 L.P, conforme mencionada no item “d. Venda da TS-7 à TS-7 L.P.”, constante da página 133 deste Prospecto.

Não existe nenhuma garantia que tal rentabilidade seja alcançada, bem como não há como assegurar que as Cotas do Fundo terão quaisquer rendimentos, o que poderá frustrar qualquer expectativa de rentabilidade dos investidores. Nesse sentido, não será devido pelo Fundo ou pela Administradora, Gestora, Consultor Imobiliário, Coordenadores da Oferta e Instituições Participantes da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos riscos descritos neste Prospecto. É recomendada ao Investidor a leitura da seção Fatores de Risco, nas páginas 96 a 117 deste Prospecto, em especial os fatores de risco (i) “Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade”, também na página 116 do Prospecto, em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade; e (ii) “Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções”, na página 116 do Prospecto, em razão de não haver qualquer obrigação do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou dos Coordenadores da Oferta de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto Preliminar, incluindo do Estudo de Viabilidade.

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.

a. Dados Operacionais Conjuntos Comerciais

Resumo da Operação:

A totalidade das unidades autônomas “conjuntos comerciais” das Torres I, II e III do Condomínio Green Towers Brasília em Brasília/DF é alugada para o Banco do Brasil, banco que tem por objeto a prática de todas as operações bancárias ativas, passivas e acessórias, a prestação de serviços bancários, de intermediação e suprimento financeiro sob suas múltiplas formas e o exercício de quaisquer atividades facultadas às instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional.

O Contrato de Locação BB tem por objeto a locação dos seguintes imóveis:

1. **Torre I**, assim descrita e caracterizada: (i) 36 (trinta e seis) unidades autônomas, compreendendo as Lojas 01 e 07 a 09, localizadas no Pavimento Térreo, e conjuntos comerciais localizados nos Pavimentos 1º a 16º, todos da Torre I do Condomínio Green Towers Brasília, situado no SAUN - Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, CEP 70040-250, em Brasília, Distrito Federal, correspondendo à totalidade da Torre I, com exceção das Lojas 02 a 06, localizadas no Pavimento Térreo, bem como (ii) o direito de uso de 688 (seiscentas e oitenta e oito) vagas de garagem cobertas, indeterminadas, em consonância com o Regulamento Interno e/ou a Convenção de Condomínio do Edifício; e (iii) o direito de uso da concessão de uso proporcional, conforme Termo de Concessão de Direito Real de Uso sobre Imóvel nº 016/2010, de 23/03/2010, Processo nº 141.000.666/2008.

2. **Torre II**, assim descrita e caracterizada: (i) 32 (trinta e duas) unidades autônomas, compreendendo os conjuntos comerciais localizados nos Pavimentos 1º ao 16º, todos da Torre II do Condomínio “Green Towers Brasília”, situado no SUAN - Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, CEP 70040-250, em Brasília, Distrito Federal, correspondendo à totalidade da Torre II, bem como (ii) o direito de uso de 605 (seiscentas e cinco) vagas de garagem cobertas, em consonância com o Regulamento Interno e/ou a Convenção de Condomínio do Edifício; e (iii) o direito de uso da concessão de uso proporcional, conforme Termo de Concessão de Direito Real de Uso sobre Imóvel nº 016/2010, de 23/03/2010, Processo nº 141.000.666/2008.

3. **Torre III**, assim descrita e caracterizada: (i) 33 (trinta e três) unidades autônomas, compreendendo a Loja 07 localizada no Pavimento Térreo e conjuntos comerciais localizados nos Pavimentos 1º ao 16º, todos da Torre III do Condomínio Green Towers Brasília, situado no SAUN - Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, CEP 70040-250, em Brasília, Distrito Federal, correspondendo à totalidade da Torre III, com exceção das Lojas 02 a 05 localizadas no Pavimento Térreo; bem como (ii) o direito de uso de 881 (oitocentas e oitenta e uma) vagas de

garagem cobertas, indeterminadas, em consonância com o Regulamento Interno e/ou a Convenção de Condomínio do Edifício; (iii) o direito de uso da Loja 01 e da Loja 06; e (iv) o direito de uso da concessão de uso proporcional, conforme Termo de Concessão de Direito Real de Uso sobre Imóvel nº 016/2010, de 23/03/2010, Processo nº 141.000.666/2008.

Da totalidade das vagas de garagem do Condomínio Green Towers Brasília locados em razão do Contrato de Locação BB, foram excluídas 14 (quatorze) vagas de garagem, que passaram a constituir área comum do Condomínio Green Towers Brasília, conforme convenção condominial, que, posteriormente, foram cedidas ao Banco do Brasil em caráter acessório ao Contrato de Locação BB, cessão essa aprovada em assembleia geral extraordinária do Condomínio Green Towers Brasília, realizada em 19/01/2015.



Torre I	
Endereço	SAUN - Setor de Autarquias Norte, Quadra 05, Lote B, CEP 70040-250, Brasília/DF.
Objeto da Locação	A totalidade da Torre I, com exceção das lojas 02 a 06, localizadas no pavimento térreo.
Uso	Escritório sede do Banco do Brasil.
Título Aquisitivo	(i) Escritura Pública de Permuta, que faz Via Engenharia S/A em favor de TS-7 Participações Ltda., lavrada perante o 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília, em 28/10/2013, pela qual a Via Engenharia permuta 85% das frações ideais das unidades do Empreendimento Green Towers, por 15%, mediante a construção de 100% das torres do Empreendimento; (ii) Escritura Pública de Rerratificação da Escritura de Permuta, lavrada em 28/11/2013, perante o 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília, que retifica a Escritura mencionada no item anterior, para que dela fique constando que a Escritura refere-se à permuta de 85% das frações ideais das unidades do Empreendimento Green Towers, por 15%, mediante a construção de 100% das torres do Empreendimento; (iii) Escritura Pública Declaratória de Ajustes Entre as Partes com Relação à Escritura de Permuta, lavrada em 28/10/2013, perante o 1º Ofício de Notas e Protestos de Brasília.
Taxa Percentual de Ocupação nos Últimos 5 anos	Torre entregue em dezembro de 2012. Conjuntos comerciais 100% (cem por cento) locados para o Banco do Brasil.
Destinação do Imóvel	Uso comercial.
Ônus sobre o Imóvel	Não há.

Torre II	
Endereço	SAUN - Setor de Autarquias Norte, Quadra 05, Lote B, CEP 70040-250, Brasília/DF.
Objeto da locação	A totalidade da Torre II
Uso	Escritório sede do Banco do Brasil.
Título Aquisitivo	(i) Escritura Pública de Permuta, que faz Via Engenharia S/A em favor de TS-7 Participações Ltda., lavrada perante o 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília, em 28/10/2013, pela qual a Via Engenharia permuta 85% das frações ideais das unidades do Empreendimento Green Towers, por 15%, mediante a construção de 100% das torres do Empreendimento; (ii) Escritura Pública de Rerratificação da Escritura de Permuta, lavrada em 28/11/2013, perante o 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília, que retifica a Escritura mencionada no item anterior, para que dela fique constando que a Escritura refere-se à permuta de 85% das frações ideais das unidades do Empreendimento Green Towers, por 15%, mediante a construção de 100% das torres do Empreendimento; (iii) Escritura Pública Declaratória de Ajustes Entre as Partes com Relação à Escritura de Permuta, lavrada em 28/10/2013, perante o 1º Ofício de Notas e Protestos de Brasília.
Taxa Percentual de Ocupação nos Últimos 5 anos	Torre entregue em abril de 2016. Conjuntos comerciais 100% (cem por cento) locados ao Banco do Brasil.
Destinação do Imóvel	Uso comercial.
Ônus sobre o imóvel	Hipoteca de 1º grau em favor de Banco do Brasil S/A, para garantia do pagamento do Financiamento destinado à construção do Empreendimento Green Towers Brasília - Torres II e III.

Torre III	
Endereço	SAUN - Setor de Autarquias Norte, Quadra 05, Lote B, CEP 70040-250, Brasília/DF.
Objeto da locação	A totalidade da Torre III, com exceção das lojas 02 a 05 localizadas no pavimento térreo.
Uso	Escritório sede do Banco do Brasil.
Título Aquisitivo	(i) Escritura Pública de Permuta, que faz Via Engenharia S/A em favor de TS-7 Participações Ltda., lavrada perante o 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília, em 28/10/2013, pela qual a Via Engenharia permuta 85% das frações ideais das unidades do Empreendimento Green Towers, por 15%, mediante a construção de 100% das torres do Empreendimento; (ii) Escritura Pública de Rerratificação da Escritura de Permuta, lavrada em 28/11/2013, perante o 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília, que retifica a Escritura mencionada no item anterior, para que dela fique constando que a Escritura refere-se à permuta de 85% das frações ideais das unidades do Empreendimento Green Towers, por 15%, mediante a construção de 100% das torres do Empreendimento; (iii) Escritura Pública Declaratória de Ajustes Entre as Partes com Relação à Escritura de Permuta, lavrada em 28/10/2013, perante o 1º Ofício de Notas e Protestos de Brasília.
Taxa Percentual de Ocupação nos Últimos 5 anos	Torre entregue em julho de 2016. Conjuntos comerciais 100% (cem por cento) locados ao Banco do Brasil.
Destinação do Imóvel	Uso comercial.
Ônus sobre o Imóvel	Hipoteca de 1º grau em favor de Banco do Brasil S/A, para garantia do pagamento do Financiamento destinado à construção do Empreendimento Green Towers Brasília - Torres II e III.

Contrato de Locação	
Locatário	Banco do Brasil
Data de Assinatura	31 de outubro de 2013
Tipo do Contrato	Locação para fins comerciais nos termos e condições da Lei nº 8.245/1991.
Multa Por Rescisão Antecipada Imotivada	Multa equivalente ao montante do saldo dos aluguéis pelo período remanescente da locação. Na hipótese de o locatário solicitar a rescisão do Contrato de Locação BB, na primeira renovação, e antes do término do prazo renovado, deverá fazê-lo por escrito ao Locador, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da pretensa rescisão, pagando corretamente os aluguéis e demais encargos da locação nesse período, inclusive com as eventuais atualizações monetárias incidentes sobre o aluguel porventura devidas no período, até a efetiva entrega das chaves. Independentemente da comunicação feita dentro do prazo estabelecido, o locatário pagará adicionalmente ao locador uma multa rescisória de: Caso ocorra até o 12º (décimo segundo) mês de locação, o locatário deverá efetuar o pagamento de uma multa equivalente a 6 (seis) vezes a quantia mensal do aluguel então vigente; Caso ocorra do 13º (décimo terceiro) mês ao 24º (vigésimo quarto) mês de locação, o locatário deverá efetuar o pagamento de uma multa equivalente a 5 (cinco) vezes a quantia mensal do aluguel então vigente; Caso ocorra do 25º (vigésimo quinto) mês ao 36º (trigésimo sexto) mês de locação, o locatário deverá efetuar o pagamento de uma multa equivalente a 4 (quatro) vezes a quantia mensal do aluguel então vigente; Caso ocorra do 37º (trigésimo sétimo) mês ao 48º (quadragésimo oitavo) mês de locação, o locatário deverá

	efetuar o pagamento de uma multa equivalente a 3 (três) vezes a quantia mensal do aluguel então vigente; Caso ocorra do 49º (quadragésimo nono) mês ao 60º (sexagésimo) mês de locação, o locatário deverá efetuar o pagamento de uma multa equivalente a 2 (duas) vezes a quantia mensal do aluguel então vigente; Não haverá multa em caso de rescisão antecipada para as demais renovações.
Prazo da Locação	60 (sessenta) meses contados da data de assinatura do Contrato de Locação BB, podendo ser renovado por iguais períodos sucessivos. O Contrato de Locação BB foi renovado e está vigente por 60 (sessenta) meses contados de 1º de novembro de 2018.
Garantias	Não há.
Seguro Patrimonial	Sim.
Valor do Aluguel	R\$ 9.500.000,00
Índice de Reajuste	IGP-M pela menor periodicidade permitida por lei.
Percentual do Aluguel Mensal Vigente Sobre Receita do FII	100% (cem por cento)

b. Dados Operacionais Lojas

O Contrato de Locação BB firmado com o Banco do Brasil compreende a totalidade das unidades autônomas conjuntos comerciais das Torres I, II e III do Condomínio Green Towers Brasília. Além das referidas unidades autônomas conjuntos comerciais, a Torre I e a Torre III possuem lojas comerciais no andar térreo, que não são objeto do Contrato de Locação BB, e que encontram-se locadas a terceiros da seguinte forma:

Unidade	Locatário	Vencimento da locação
TORRE I		
Loja nº 2	Banca Brasil Comércio de Jornais e Revistas Ltda.	03/04/2019
Lojas nº 3 e 4	Marcos Mencarini Lima	31/03/2018*
Lojas nº 5 e 6	Venceslau Calaf Calaf	03/04/2018*
TORRE III		
Lojas nºs 3, 4 e 5	Restaurante Sabor Glace 201 Sul Comércio de Alimentos Ltda.	02/10/2020
Loja nº 2	Maria Madalena Teixeira Alves	18/11/2021

* Em procedimento de renovação.

As lojas comerciais no andar térreo acima citadas possuem contratos de aluguel no valor total de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) por mês.

c. Providências Referentes às Torres e ao Financiamento

Para a quitação do Financiamento, o Fundo aportará recursos na TS-7 para que esta arque com o Saldo do Financiamento, com a consequente liberação das garantias, o que inclui a hipoteca e a Alienação Fiduciária das Cotas. Após tal momento, será realizada a redução de capital da TS-7 com consequente transferência das frações ideais das Torres de titularidade da TS-7 ao Fundo.

d. Venda da TS-7 à TS-7 L.P.

Após a redução de capital da TS-7 e consequente transferência de seu patrimônio ao Fundo, a TS-7 será vendida a valor de mercado à TS-7 L.P., o qual, nesta data, perfaz o montante de R\$ 3.220.000,00 (três milhões duzentos e vinte mil reais), a ser pago pela TS-7 L.P., ao Fundo, em 07 (sete) parcelas mensais no valor de R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais), conforme previsto no Estudo de Viabilidade constante do Anexo IX ao presente Prospecto.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos a serem captados por meio da Oferta, serão utilizados da seguinte forma:

- (i) com relação à Oferta Primária, serão destinados (a) o valor aproximado de R\$ 286.000.000,00 (duzentos e oitenta e seis milhões de reais) será destinado à integralização de capital na TS-7, que utilizará os recursos para a quitação do saldo do Financiamento captado pela TS-7 com o Banco do Brasil S.A., que fora contraído com objetivo de construção da Torre II e da Torre III do Empreendimento; (b) o valor aproximado de R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais) será utilizado para arcar com os custos necessários à redução do capital da TS-7 (o que inclui, mas não se limita, ao ITBI), que resultará na transferência da propriedade da fração ideal de 42,5% (quarenta e dois inteiros e cinco décimos por cento) da Torre II e da fração ideal de 85% (oitenta e cinco por cento) da Torre III ao Fundo; e (c) o valor aproximado de R\$ 8.860.000,00 (oito milhões oitocentos e sessenta mil reais) será destinado ao pagamento dos Encargos do Fundo, o que inclui os custos com a Oferta Primária; e

O Financiamento a ser quitado pelo Fundo mediante a destinação de parte dos recursos captados no âmbito da Oferta Primária, conforme destacado na alínea “a” acima, possui as seguintes características:

- a) Valor Total do Financiamento: R\$ 355.167.700,00 (trezentos e cinquenta e cinco milhões, cento e sessenta e sete mil e setecentos reais)
 - b) Saldo devedor do Financiamento em 31 de novembro de 2018: R\$ 285.827.271,54 (duzentos e oitenta e cinco milhões, oitocentos e vinte e sete mil, duzentos e setenta e um reais e cinquenta e quatro centavos)
 - c) Taxa de juros: TR + 9,2% (nove inteiros e dois décimos por cento) a.a.
 - d) Data da contratação: 20 de março de 2014
 - e) Prazo de amortização: 85 (oitenta e cinco) parcelas
 - f) Início da amortização: 10 de dezembro de 2016
 - g) Data da última parcela: 10 de dezembro de 2023
- (ii) com relação à Oferta Secundária, os recursos serão pagos às Ofertantes, que, na data do presente Prospecto, são as titulares da totalidade das Cotas Ofertadas, descontados todos os custos da Oferta Secundária.

Para maiores informações sobre as Torres, vide detalhamento feito na seção “Descrição das Torres e Providências Referentes às Torres”, nas páginas 118 a 133 deste Prospecto.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES PERÍODICAS PRESTADAS PELA ADMINISTRADORA

I. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

O Fundo tem escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo são auditadas anualmente pela **KPMG Auditores Independentes**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.755.217/0001-29, empresa de auditoria independente devidamente registrada na CVM, em consonância com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil.

Informações adicionais relativas às demonstrações financeiras do Fundo, com os respectivos pareceres do auditor independente e relatórios da administração, bem como informações mensais do Fundo, estão disponíveis aos Cotistas na sede da Administradora, bem como em seu site www.vam.com.br.

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

A Administradora deverá elaborar as demonstrações financeiras do Fundo, observado o acima disposto, e o relatório semestral de acompanhamento das atividades do Fundo, contemplando:

- (i) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando os objetivos, montantes dos investimentos, receitas auferidas e origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- (ii) programa de investimentos para o semestre seguinte;
- (iii) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:
 - a. a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
 - b. as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
 - c. o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório, caso o Fundo venha a deter imóveis;
- (iv) relação das obrigações contraídas no período;
- (v) a rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
- (vi) valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e
- (vii) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao Patrimônio Líquido médio semestral em cada exercício.

Em 29 de dezembro de 2011, foi editada a Instrução CVM nº 516/11, a qual revogou a Instrução CVM 206, de 14 de janeiro de 1994 e dispõe sobre as novas práticas contábeis a serem aplicadas na elaboração de demonstrações financeiras de FIs, estabelecendo os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, bem como o modelo das demonstrações financeiras e notas explicativas mínimas a serem adotados nas demonstrações financeiras dos FIs para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012, esclarecendo que deverão ser adotadas as mesmas práticas contábeis previstas na Lei 4.595, de 31 de dezembro de 1964 e na Lei das Sociedades por Ações, referidas aqui como práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a FIs.

II. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS PRESTADAS PELA ADMINISTRADORA

A Administradora prestará as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (i) as demonstrações financeiras;
 - (ii) o parecer do Auditor Independente; e
 - (iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;
- d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária de Cotistas; e
- f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária de Cotistas.

A Administradora manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

A Administradora entregará o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária de Cotistas;
- c) fatos relevantes;
- d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e

- f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

Considera-se relevante, para os efeitos da alínea c) acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- a) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- b) na decisão dos Investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e
- c) na decisão dos Investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

São exemplos de ato ou fato relevantes:

- a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância do Empreendimento ou de outros Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- alteração do Consultor Imobiliário ou da Administradora;
- fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas do Fundo;
- cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas cotas;
- desdobramentos ou grupamentos de cotas; e
- realização de emissão autorizada, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

A divulgação de informações referidas nesta seção, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, será feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

A Administradora enviará as informações referidas acima à B3, bem como à CVM.

TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, esta Seção traz as regras gerais de tributação aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas. Alguns Cotistas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas nesta Seção para fins de avaliar o investimento em Cotas do Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotistas do Fundo.

A discussão a seguir resume as principais consequências fiscais, no Brasil, decorrentes da aquisição, titularidade e alienação das Cotas do Fundo por investidores que sejam residentes no Brasil e que sejam pessoas físicas residentes ou pessoas jurídicas residentes. Além disso, os comentários abaixo abrangem também investidores não residentes que aplicam recursos na aquisição de Cotas do Fundo conforme regulamentado pela Resolução CMN 4.373 e pela Instrução CVM nº 560/15. Outros Investidores residentes no Brasil não qualificados como pessoas físicas residentes ou como pessoas jurídicas residentes devem recorrer aos seus assessores a fim de assegurarem-se quanto à tributação específica que lhes seja cabível em decorrência dos investimentos e operações relacionados com as Cotas do Fundo.

A discussão está baseada na legislação brasileira vigente na data deste Prospecto. Qualquer mudança na legislação aplicável pode alterar as consequências fiscais ora descritas. A discussão a seguir não trata de consequências fiscais decorrentes da propriedade das Cotas sob as leis de qualquer outro País, ou, ainda, sob específicas leis de determinado estado ou município Brasileiro, nem pretende constituir uma análise completa de todas as consequências fiscais relacionadas à aquisição, titularidade e alienação das Cotas do Fundo.

Recomenda-se aos investidores interessados nas Cotas do Fundo que consultem seus próprios advogados e assessores fiscais, que poderão lhes prestar assessoria específica levando em conta sua situação particular.

O tratamento tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

I. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO

Como regra geral, a menos que os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, esses não estão sujeitos à tributação pelo Imposto sobre a Renda (“IR”). Caso os rendimentos auferidos decorram de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, estarão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuados os rendimentos decorrentes de aplicações efetuadas pelo Fundo em LHs, CRIs ou por LCIs; assim como os rendimentos distribuídos pelos FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, que não estão sujeitos à tributação na carteira do Fundo.

No caso do Imposto sobre a Renda Retido na Fonte (“IRRF”) incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF a ser retido pelo Fundo, quando da distribuição aos Cotistas de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do Cotista, pessoa jurídica ou pessoa física, não sujeita à isenção mencionada abaixo. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos cotistas isentos serão considerados tributação definitiva para o Fundo.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo do total das Cotas que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação normalmente aplicável às pessoas jurídicas.

O Fundo não poderá 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.

II. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO

Investidores Locais

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, sujeitam-se, como regra geral, à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O Fundo deve distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, a cada 6 (seis) meses, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo regime de caixa.

Conforme previsto na Lei nº 11.033/99, são isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas que sejam pessoas físicas uma vez que as Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta Cotistas) e, (ii) o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas que lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de Cotas pelos Cotistas sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), sendo que: (i) no caso de resgate, o imposto sobre os ganhos e rendimentos será retido na fonte; e (ii) no caso de

alienação, os próprios Cotistas deverão apurar o ganho de capital e recolher o IR, de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

O imposto sobre a distribuição de rendimentos do Fundo, bem como o imposto incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas, serão considerados: (i) antecipação do IRPJ devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; e (ii) tributação exclusiva, no caso de pessoa física e de pessoa jurídica optante pela inscrição no Simples Nacional ou isenta.

Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“**CSSL**”), estando sujeitos também à tributação pelas Contribuições para o Programa de Integração Social (“**PIS**”) e para Financiamento da Seguridade Social (“**COFINS**”) à alíquota conjunta de 4,65%, nos termos do Decreto 8.426, de 1º de abril de 2015.

Alguns Cotistas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista do Fundo.

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

III. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA

A Administradora é responsável pelo cumprimento de todas as obrigações tributárias do Fundo, inclusive acessórias, com exceção da responsabilidade da fonte pagadora pela retenção e recolhimento do imposto sobre rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo, em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, relativamente à retenção e recolhimento do imposto sobre tais rendimentos e ganhos líquidos.

ANEXOS

- ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO**
- ANEXO II - ATOS DELIBERATIVOS DA OFERTA PRIMÁRIA E DA OFERTA SECUNDÁRIA**
- ANEXO III - REGULAMENTO CONSOLIDADO**
- ANEXO IV - DECLARAÇÕES**
- ANEXO V - PEDIDO DE RESERVA**
- ANEXO VI - MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**
- ANEXO VII - MINUTA DO CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE COTAS**
- ANEXO VIII - TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO**
- ANEXO IX - ESTUDO DE VIABILIDADE**
- ANEXO X - LAUDO DE AVALIAÇÃO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

05 NOV. 2015
1918817
MICROFILMAGEM

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM PATRIMONIAL XI**

Por este instrumento particular, a VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 11º andar, com seu ato constitutivo arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35.215.931.334, em sessão de 10/09/1999, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.384.738/0001-98, neste ato devidamente representada por seus representantes legais infra-assinados, resolve o seguinte:

I

Constituir um Fundo de Investimento Imobiliário, em regime de condomínio fechado, que será conhecido como "VOTORANTIM PATRIMONIAL XI" e classificado como "FII".

II

Que a Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. aceita desempenhar as funções de ADMINISTRADOR, na forma do Regulamento neste ato promulgado.

III

Que o acervo do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XI ficará dividido em frações ideais representadas por cotas no valor inicial de R\$ 1.000,00 (mil reais).

IV

Que o ADMINISTRADOR promulga neste ato o Regulamento do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM PATRIMONIAL XI**, cujo teor encontra-se definido como Anexo I ao presente Instrumento.

A Instituição Administradora resolve, ainda, contratar, em nome do Fundo: (i) o

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.



Banco Votorantim S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 18º andar, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o n.º 59.588.111/0001-03, para a prestação dos serviços de liquidação, tesouraria e custódia, controle de ativos, cálculo da Cota, processamento e contabilidade do FUNDO; e (ii) a Baker Tilly Brasil Auditores Independentes S/S, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.634.717/0001-66, para prestar serviços de auditoria do Fundo.

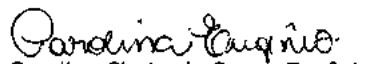
O presente instrumento é assinado em 01 (uma) via, na presença das testemunhas abaixo.

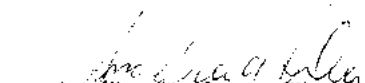
São Paulo, 05 de Novembro de 2015.



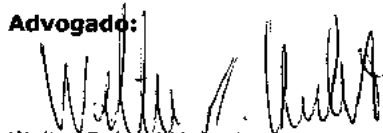
Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.

Testemunhas:


Carolina Chuta de Souza Eugênio
RG nº 49.395.277-9


Angélica das Graças Silva
RG nº 20.494.339-5

Advogado:


Walter Roland Hubert
OAB/RJ nº 345.186



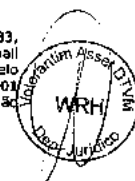
Emol.	R\$ 8.588,88
Estado	R\$ 2.441,06
Ipsesp	R\$ 1.258,50
R. Civil	R\$ 452,05
T. Justiça	R\$ 589,46
M. Público	R\$ 412,27
Iss	R\$ 171,77

Total R\$ 13.913,99
Selos e taxas
Recibos p/verba

7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil do Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 53.452.256/0001-04
José Antônio Michaluk - Oficial
Protocolado e protocolado sob o n. **1.918.817** em
05/11/2015 e registrado, hoje, em microfilme
sob o n. **1.918.817**, em títulos e documentos.
São Paulo, 05 de novembro de 2015

José Antônio Michaluk - Oficial

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.



05 NOV. 2015

Regulamento

MICROFILMAGEM
1918817

 VotorantimAsset

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
VOTORANTIM PATRIMONIAL XI

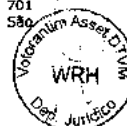
CAPÍTULO I – DO FUNDO

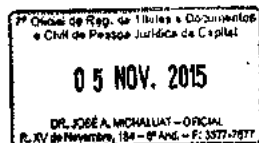
Artigo 1º – O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM PATRIMONIAL XI ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio fechado, dividido em cotas, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio ("Cotas"), é regido pelo presente Regulamento, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Artigo 2º – O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Artigo 3º – O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, conforme definição do Art. 9º-B da Instrução CVM nº 539 de 13 de novembro de 2013, conforme alterada pela Instrução CVM nº 554 de 17 de dezembro de 2014, ou seja, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou não no Brasil, que possuam, no mínimo, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para aplicações iniciais ("Investidores Qualificados"), que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários, que deverão integralizar o equivalente a tais valores em (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário, na forma do artigo 55, inciso I da Instrução CVM 472 ("FII"); (ii) bens imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; ou (iii) moeda corrente nacional.

Parágrafo Único – Tendo em vista tratar-se de fundo de investimento destinado
Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.





exclusivamente a investidores qualificados, o Fundo, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 472, dispensa: (i) a elaboração de prospecto, (ii) de publicação de anúncio de Início e de encerramento de distribuição, e (iii) de elaboração de laudo de avaliação para a integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

CAPÍTULO II – ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 4º – O Fundo será administrado por Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.384.738/0001-98 (“Administradora”), a qual também prestará os serviços de escrituração das Cotas do Fundo, e terá sua carteira gerida pela própria Administradora (quando atuando nessa qualidade, a “Gestora”).

Artigo 5º – Os serviços de distribuição, agenciamento e colocação das Cotas do Fundo serão realizados, em regime de melhores esforços, pela Administradora.

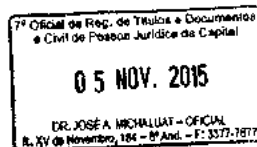
Artigo 6º – Os serviços de controladoria e custódia serão prestados pelo Banco Votorantim S.A., sociedade anônima, inscrita sob o CNPJ/MF sob o nº 59.588.111/0001-03, com sede na Avenida das Nações Unidas, 14.171- Torre A – 18º Andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, instituição legalmente habilitada para a prestação de tais serviços, na forma da regulamentação aplicável (“Custodiante”).

Parágrafo Único – A remuneração a que fará jus o Custodiante pela prestação dos serviços indicados no caput deste artigo será paga diretamente pelo Fundo, a título de encargo do Fundo, nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083. Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail: sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083. Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.



Custódia.



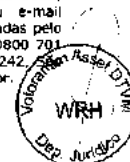
Artigo 7º - A Administradora contratará empresa de auditoria independente, devidamente registrada na CVM, a qual será responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os serviços prestados pelo auditor independente abrangerão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora.

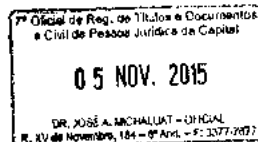
CAPÍTULO III - OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 8º - O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas rentabilidade ao seu Investimento e terá por política de investimento realizar investimento nos seguintes ativos, nos termos da Instrução CVM 472 ("Ativos"), observadas as eventuais restrições e limitações impostas pelas Resoluções nº 3.308 do Banco Central do Brasil, de 31 de agosto de 2015 ("Resolução nº 3.308/05") e a do Conselho Nacional de Seguros Privados nº 226 de 2010 e suas atualizações ou pelas normas que venham a substituí-las, caso aplicáveis:

- I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- II. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, bem como, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, 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 cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- III. Certificados de Recebíveis Imobiliários;
- IV. Letras de Crédito Imobiliário;
- V. Letras Hipotecárias;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Trunfo, 242, Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.





- VI. Cotas de outros FII; e
- VII. Outros ativos permitidos nos termos da Instrução CVM 472.

Parágrafo Primeiro – Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira do Fundo poderão ser incorporados ao seu patrimônio ou pagos diretamente aos Cotistas, observado o limite disposto no Parágrafo Terceiro do Artigo 41 deste Regulamento, sendo certo que a retenção de quaisquer rendimentos em montante que supere o percentual descrito no referido dispositivo deverá ser previamente aprovado pela maioria dos cotistas presentes, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

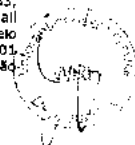
Parágrafo Segundo – O Fundo poderá ainda investir em quaisquer outros ativos financeiros sem necessidade de consulta prévia aos Cotistas pela Administradora, conforme permitido pela legislação vigente.

Parágrafo Terceiro – As disponibilidades financeiras do Fundo que temporariamente não estiverem aplicadas em ativos imobiliários ou de origem imobiliária serão aplicadas em (i) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) títulos públicos de emissão do Banco Central; (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; (iv) fundos de investimento classificados como referenciados ou de renda fixa; e (v) depósitos financeiros, de acordo com as limitações legais em vigor, o que inclui, mas não se limita, aos limites impostos pela Resolução nº 3.308/05 ou pela norma que venha a substituí-la, caso sejam utilizados os recursos das reservas, das provisões e dos fundos das sociedades seguradoras.

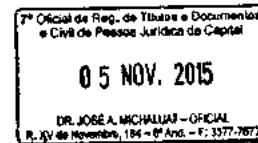
Parágrafo Quarto – É permitida a utilização de derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Parágrafo Quinto – O objeto do Fundo e sua política de investimentos poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Faixa 0800 701 8661 - das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Faixa 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.



estabelecidas no presente Regulamento.



Parágrafo Sexto – Fica estabelecido que o objetivo definido neste Regulamento não se caracteriza como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pela Administradora.

CAPÍTULO IV – DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

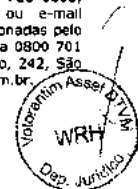
Artigo 9º – A Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo ou nele aportados e, nessa qualidade, poderá efetuar todas as negociações das participações societárias, dos imóveis ou direitos sobre imóveis em nome do Fundo ou relacionados a quaisquer outros ativos detidos pelo Fundo, inclusive sua comercialização, mediante a aprovação prévia do Comitê de Investimento, conforme o caso, observando que tais atos deverão ser realizados visando ao benefício do Fundo e dos Cotistas.

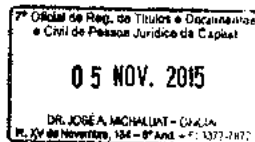
Parágrafo Único – Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos:

- (I) não se comunicam com o patrimônio da Administradora;
- (II) não integram o ativo da Administradora;
- (iii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
- (iv) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (v) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
- (vi) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- (vii) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

Artigo 10 – A Administradora, na qualidade de Gestora, terá poderes para gerir o patrimônio do Fundo, estando apta a realizar todas as operações e praticar todos os

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.





atos relacionados ao seu objeto e necessários à sua administração, podendo, inclusive, adquirir e comercializar imóveis, exercer os direitos inerentes à propriedade dos bens integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os de ação, recurso e exceção, podendo abrir e movimentar contas bancárias, transigir, adquirir e alienar títulos e valores mobiliários pertencentes ao Fundo, observadas as limitações deste Regulamento e da legislação em vigor.

Parágrafo Único – A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação e neste Regulamento.

CAPÍTULO V – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Artigo 11 – Pela prestação de serviços de gestão e administração ao Fundo, a Administradora receberá uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) equivalente a 0,50% a.a. (cinquenta centésimos por cento ao ano), apurado sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado, anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

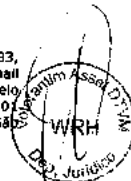
Parágrafo Único – A Taxa de Administração será apropriada diariamente adotando-se o critério “pro-rata” dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 dias úteis, e cobrada, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

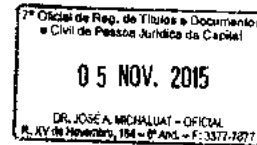
Artigo 12 – A Administradora não receberá Taxa de Performance, e nem será cobrada taxa de ingresso ou de saída do Fundo.

CAPÍTULO VI – DAS OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Artigo 13 – Incluem-se entre as obrigações da Administradora, além de outras previstas neste Regulamento:

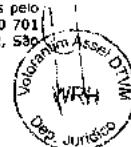
Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bankovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira – 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, 5805 Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bankovotorantim.com.br.

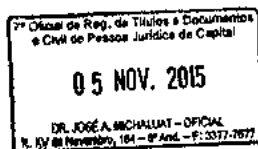




- (i) participar das reuniões ou comitês que decidam acerca dos investimentos do Fundo, selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- (ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, das restrições previstas no parágrafo único do artigo 9 deste Regulamento;
- (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem e à disposição dos Cotistas em sua sede:
 - (a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
 - (b) os livros de atas e de presença das Assembleias de Cotistas;
 - (c) a documentação relativa aos imóveis, operações e patrimônio do Fundo;
 - (d) os registros contábeis das operações e do patrimônio do Fundo; e
 - (e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente.
- (iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (v) receber rendimentos e quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (viii) no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item (iii) acima até o término do procedimento;
- (ix) elaborar e divulgar as demonstrações financeiras e o relatório de acompanhamento das atividades do Fundo, bem como contratar e

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.





acompanhar os trabalhos do auditor independente do Fundo, de acordo com o disposto neste Regulamento;

- (x) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Instrução CVM 472 e no presente Regulamento;
- (xi) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xii) transferir para o Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa obter em decorrência de sua condição de administradora do Fundo;
- (xiii) convocar reunião do Comitê de Investimento ou a Assembleia Geral de Cotistas, em conformidade com o disposto neste Regulamento;
- (xiv) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações do Comitê de Investimento e da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (xv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento do Empreendimento sob sua responsabilidade.

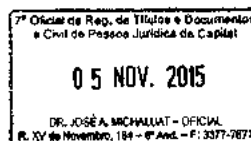
CAPÍTULO VII – DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Artigo 14 – Será vedado à Administradora praticar os seguintes atos, atuando em nome do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos ao Cotista, sob qualquer modalidade;
- (iii) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se de qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (iv) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (v) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vi) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (vii) prometer rendimentos predeterminados ao Cotista;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira – 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.





- (viii) realizar operações que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, salvo aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo;
- (ix) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (x) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (xi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;
- (xiii) praticar qualquer ato de liberalidade; e
- (xiv) agir de forma contrária à deliberação do Comitê de Investimento ou da Assembleia Geral de Cotistas, desde que observada a legislação vigente e o papel fiduciário da Administradora.

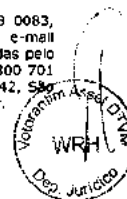
Artigo 15 – Não é permitido à Administradora adquirir Cotas do Fundo para o seu patrimônio próprio.

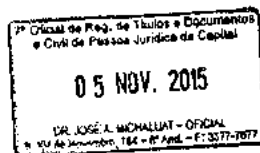
Parágrafo Único – A Administradora do Fundo deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

CAPÍTULO VIII – DAS CARACTERÍSTICAS, DISTRIBUIÇÃO DE COTAS E CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Artigo 16 – A emissão inicial de Cotas do Fundo será no montante de até R\$

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.





100.000.000,00 (cem milhões de reais), equivalentes a até 100.000 (cem mil) Cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada uma.

Parágrafo Primeiro - Será admitida a distribuição parcial das Cotas da emissão inicial.

Parágrafo Segundo - As Cotas do Fundo poderão ser listadas em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, a qualquer momento, mediante deliberação da Administradora e observados os termos da regulamentação aplicável aos cotistas do Fundo.

Artigo 17 - As Cotas do Fundo correspondem à totalidade de seu patrimônio líquido e serão registradas em conta de depósito individualizada, mantida pela Administradora em nome do titular das Cotas, sem emissão de certificados.

Parágrafo Primeiro - Fica a Administradora autorizada a assinar quaisquer documentos e praticar todos os atos necessários à contratação do escriturador do Fundo e de efetivar o registro do subscritor e adquirente das Cotas de emissão do Fundo, assim como o depósito das Cotas junto ao escriturador do Fundo.

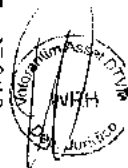
Parágrafo Segundo - As Cotas do Fundo serão calculadas mensalmente pelo Custodiante.

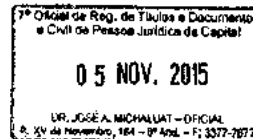
Parágrafo Terceiro - Não haverá resgate de Cotas.

Artigo 18 - Todas as Cotas emitidas para a constituição do Fundo serão distribuídas publicamente pela Administradora, mediante esforços restritos, conforme estabelecido na Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), e na Instrução CVM 472.

Parágrafo Primeiro - No ato de subscrição de Cotas do Fundo, o subscritor assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8561 - das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0063, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8561 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.





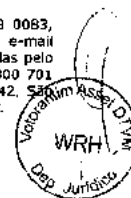
Administradora. O documento deverá conter o nome e qualificação do subscritor, o número de Cotas subscritas, o preço de emissão e a forma de integralização e seu valor, devendo uma via ser entregue ao subscritor no mesmo ato, valendo como comprovante.

Parágrafo Segundo – No caso de integralização total ou parcial em dinheiro, os recursos deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos em nome do Fundo, e poderão ser aplicadas, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em cotas de fundos de investimento, títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do Fundo, nos termos deste Regulamento A integralização prevista neste parágrafo segundo será realizada durante o prazo de duração do Fundo, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, conforme o caso..

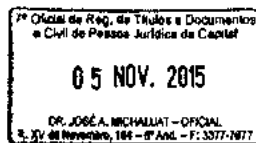
Parágrafo Terceiro – Na hipótese de integralização total ou parcial com imóveis, além da aprovação da Administradora, caso o Fundo já esteja em funcionamento, o Comitê de Investimento deverá submeter a matéria à Assembleia Geral de Cotistas para a aprovação da operação e do valor atribuído ao bem ou direito, devendo a Administradora proceder à averbação na matrícula dos respectivos imóveis para que passem a constar do patrimônio do Fundo A integralização prevista neste parágrafo terceiro será realizada durante o prazo de duração do Fundo, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, conforme o caso..

Parágrafo Quarto – No caso de integralização em ativos que estejam registrados para negociação em mercado de balcão organizado e/ou em bolsa de valores, os valores atribuídos a eles serão aqueles registrados na última negociação. Caso contrário, o Comitê de Investimento deverá aprovar a operação, bem como o valor a eles atribuído para a respectiva integralização. A integralização prevista neste parágrafo quarto será realizada durante o prazo de duração do Fundo, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no compromisso de investimento,

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Trunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.



conforme o caso.



Parágrafo Quinto – No caso de integralização em participações societárias, uma vez que o Fundo é destinado a investidores qualificados, na forma do artigo 55, inciso I da Instrução CVM 472, o Comitê de Investimento deverá aprovar a operação, bem como o valor atribuído para a respectiva integralização. Caso o Comitê de Investimento ainda não tenha se instalado, a participação societária deverá ser integralizada com base em seu valor contábil ou de forma diversa, sempre de acordo com o definido em Assembleia Geral de Cotistas. A integralização prevista neste parágrafo quinto será realizada, em ambos os casos acima, durante o prazo de duração do Fundo, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, conforme o caso.

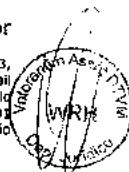
Artigo 19 – A Administradora deverá manter nos registros de Cotistas e de transferência de Cotas as anotações cabíveis relativas a ônus que eventualmente venham a gravar tais Cotas (tal como usufruto), e observar tais ônus por ocasião de distribuição de resultados aferidos pelo Fundo, a qualquer título (inclusive em virtude de sua liquidação) e do exercício dos direitos políticos e econômicos inerentes às Cotas.

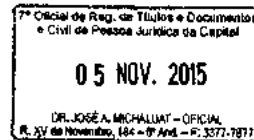
Artigo 20 – A emissão de novas Cotas pelo Fundo deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, a qual deliberará sobre as características da emissão, incluindo, mas não se limitando à sua forma de colocação, público alvo, à quantidade de Cotas a serem emitidas, o preço de subscrição equivalente ao valor da Cota na data de emissão e à possibilidade de sua divisão em séries, bem como a forma e prazo para integralização.

Parágrafo Único – Na hipótese de emissão de novas Cotas do Fundo, o atual Cotista terá direito de preferência, na proporção das suas Cotas, na aquisição das novas Cotas.

Artigo 21 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.





qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, observado o disposto neste Regulamento, ficando desde já ressalvado que 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 sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

CAPÍTULO IX – DO COMITÊ DE INVESTIMENTO

Artigo 22 – Os Cotistas constituirão um comitê de investimento composto por até 3 (três) membros, eleitos em Assembleia Geral de Cotistas (“Comitê de Investimento”).

Parágrafo Primeiro – Os membros do Comitê de Investimento serão destituíveis em Assembleia Geral de Cotistas. Na hipótese de vacância no cargo de qualquer membro por renúncia, morte, interdição, destituição ou qualquer outra razão, esta poderá ser preenchida por um novo membro, a critério da Assembleia Geral de Cotistas. O novo membro indicado completará o mandato do membro substituído.

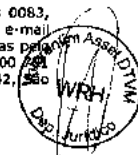
Parágrafo Segundo – Os membros do Comitê de Investimento terão mandato de 2 (dois) anos, sendo admitida a reeleição.

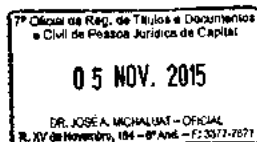
Parágrafo Terceiro – O prazo de mandato do Presidente do Comitê de Investimento será de 2 (dois) anos, sendo admitida a reeleição.

Parágrafo Quarto – Os membros do Comitê de Investimento não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

Parágrafo Quinto – Os membros do Comitê de Investimento poderão renunciar a seu cargo mediante comunicação por escrito endereçada à Administradora com 30 (trinta) dias corridos de antecedência.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail: sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Trunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.





Artigo 23 – O Comitê de Investimento será responsável por:

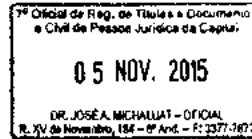
- I. deliberar sobre a aquisição, venda e avaliação dos Ativos pelo/do Fundo;
- II. definir os membros a serem indicados pelo Fundo para compor a administração das sociedades investidas pelo Fundo e orientá-lo nas decisões a serem tomadas nas sociedades investidas;
- III. aprovar a celebração, alteração ou distrato de acordos com os acionistas ou quotistas das sociedades investidas;
- IV. deliberar sobre todos os eventos relacionados à administração das sociedades investidas e que devam ser votados pelo Fundo, na qualidade de quotista das sociedades investidas;
- V. deliberar sobre a avaliação dos ativos do Fundo na hipótese de liquidação do Fundo, bem como de amortização de Cotas, mediante a entrega aos Cotistas dos ativos que compõem a sua carteira;
- VI. deliberar sobre assuntos referentes a governança corporativa;
- VII. avaliar, sem prejuízo da análise da Assembleia Geral de Cotistas, as situações de conflito de interesse;
- VIII. deliberar sobre a celebração de contratos de prestação de serviços com terceiros, não previstos neste Regulamento;
- IX. deliberar a respeito da realização de qualquer acordo ou operação tendo por objeto a constituição, desconstituição, substituição ou liberação de quaisquer garantias, no todo ou em parte, relacionadas aos investimentos nas sociedades investidas; e
- X. deliberar sobre decisões que impliquem alteração da política de dividendos ou da política de endividamento do Fundo e/ou das sociedades investidas.

Parágrafo Primeiro – O Comitê de Investimento se reunirá, sempre que necessário, mediante convocação prévia por qualquer dos membros do Comitê de Investimento ou pela Administradora, com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência, a qual será realizada por correio, portador, fax ou correio eletrônico.

Parágrafo Segundo – As reuniões do Comitê de Investimento poderão ser realizadas presencialmente, por conferência telefônica ou por vídeo-conferência,

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0093, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.





conforme estabelecido na convocação realizada nos termos do Parágrafo Primeiro acima, mediante a presença ou participação de, pelo menos, a maioria de seus membros.

Parágrafo Terceiro - A Administradora será responsável por secretariar e formalizar todas as reuniões do Comitê de Investimento, sem qualquer direito a voto ou participação. A Administradora lavrará ata das reuniões realizadas e arquivará o documento assinado por todos os membros do Comitê de Investimento.

Parágrafo Quarto - As decisões do Comitê de Investimento serão tomadas pela maioria dos votos de seus membros.

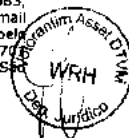
Parágrafo Quinto - As despesas incorridas em relação às atividades do Comitê de Investimento serão arcadas individualmente por cada membro do Comitê de Investimento.

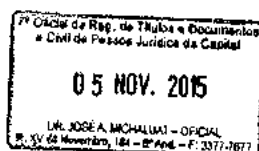
Parágrafo Sexto - A Administradora terá direito a veto a qualquer investimento ou decisão do Comitê de Investimento, única e exclusivamente caso o investimento ou decisão não cumpra com as disposições deste Regulamento ou da Legislação Aplicável.

Parágrafo Sétimo - A Administradora deverá notificar os membros do Comitê de Investimento sobre o exercício do direito de veto estabelecido no Parágrafo Sexto acima, em até 15 (quinze) dias após a tomada da respectiva decisão pelo Comitê de Investimento.

Parágrafo Oitavo - Salvo no caso de notificação do exercício de direito de veto aos membros do Comitê de Investimento a qual deverá ser feita nos termos do Parágrafo Sétimo acima, as demais notificações referentes a qualquer determinação sob este Capítulo deverão ser comunicadas por escrito aos Cotistas (e ao Presidente do Comitê de Investimento) imediatamente.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail: sac@bancovalorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Valorantim S.A. - www.bancovalorantim.com.br.





CAPÍTULO X - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

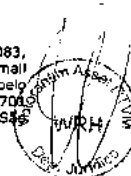
Artigo 24 - É da competência da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, mediante aprovação de Cotistas detentores de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) das Cotas emitidas pelo Fundo:

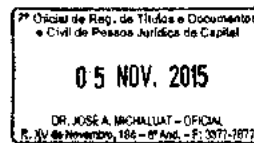
- (i) alterar o Regulamento do Fundo;
- (ii) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (iii) deliberar sobre a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do fundo, quando for o caso; e
- (iv) aprovar os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, descritas no Capítulo XVII deste Regulamento.

Artigo 25 - Além do disposto no Artigo 24 supra, é da competência da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, sempre por maioria simples:

- (i) examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora, em até 4 (quatro) meses contados do encerramento do exercício social;
- (ii) deliberar sobre a destituição ou substituição da Administradora e escolha de sua substituta;
- (iii) deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo, conforme disciplinada neste Regulamento;
- (iv) deliberação sobre a eleição e destituição dos membros do Comitê de Investimento;
- (v) deliberar sobre novas emissões de Cotas, incluindo suas características na forma do Capítulo VIII deste Regulamento;
- (vi) deliberar sobre a distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista neste Regulamento, observadas as limitações legais; e
- (vii) deliberar sobre a amortização de capital do Fundo;
- (viii) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, S45 Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.





- (ix) deliberar sobre o aumento das despesas e encargos de que trata o artigo 47 da Instrução CVM 472; e

Parágrafo Primeiro – A cada Cota corresponderá um voto nas deliberações da Assembleia Geral e nas consultas formalizadas nos termos do Artigo 30 abaixo, que serão adotadas e deliberadas sempre por Cotistas que representem a maioria simples das Cotas emitidas pelo Fundo.

Parágrafo Segundo – Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo: (a) a Administradora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora; (c) empresas ligadas à Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

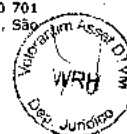
Parágrafo Terceiro – Não se aplica o disposto no parágrafo acima, quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.

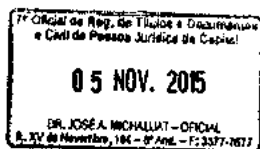
Parágrafo Quarto – O direito de voto e outros direitos políticos e econômicos relativos às Cotas eventualmente gravadas com usufruto serão exercidos conforme o disposto na notificação de constituição do gravame a ser encaminhada à Administradora pelo Cotista e pelo usufrutuário.

Artigo 26 – O Regulamento poderá ser alterado pela Administradora, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender a exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

Artigo 27 – Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 9661 – das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.





Parágrafo Único - A Assembleia Geral também pode ser convocada por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, pelo Comitê de Investimento, ou pelo representante dos Cotistas, em todos os casos devendo ser observado o disposto no presente Regulamento.

Artigo 28 - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência ou mensagem eletrônica encaminhada a cada Cotista.

Parágrafo Primeiro - A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo Segundo - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

Parágrafo Terceiro - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia, bem como a ordem do dia.

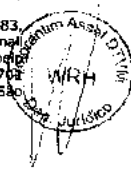
Parágrafo Quarto - O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

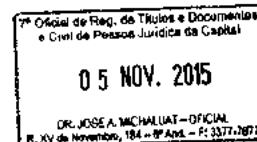
Parágrafo Quinto - A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

Artigo 29 - As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Artigo 30 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Administradora aos Cotistas,

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail: sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.





para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Artigo 31 – A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas e as decisões serão tomadas de acordo com o quórum necessário para deliberar a matéria em votação, seguindo o disposto neste Regulamento.

Artigo 32 – Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Único – Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

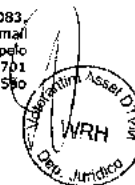
Artigo 33 – O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

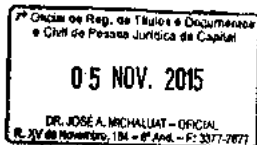
- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo Primeiro – É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (i) acima.

Parágrafo Segundo – A Administradora do Fundo que receber a solicitação de que trata o parágrafo primeiro pode:

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8561 – das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8561 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.





- (i) entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- (ii) mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo Terceiro - O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Parágrafo Primeiro deverá informar a Administradora do Fundo do teor de sua proposta.

Parágrafo Quarto - A Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Parágrafo Primeiro os custos de emissão de referida lista, caso existam.

Parágrafo Quinto - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Parágrafo Segundo, item (ii), serão arcados pela Administradora do Fundo.

CAPÍTULO XI - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

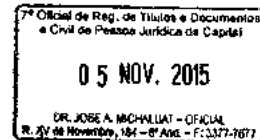
Artigo 34 - A Administradora informará ao titular das Cotas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a garantir ao Cotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão do Cotista quanto à permanência no Fundo.

Parágrafo Primeiro - A divulgação de que trata o caput será feita por correio eletrônico, correspondência registrada, em jornal de alta circulação no território nacional ou jornal utilizado para veicular as informações relativas ao Fundo, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos Cotistas.

Parágrafo Segundo - A Administradora terá as seguintes atribuições no tocante à

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail: sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.





divulgação de informações:

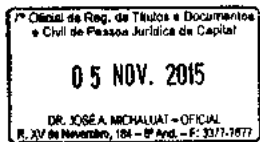
- (i) informar, mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês, o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período;
- (ii) divulgar, mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês, informações atualizadas relativas ao valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- (iii) divulgar, trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;
- (iv) divulgar, em até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação atualizada das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos do Cotista ou desse contra a Administradora, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- (v) divulgar, até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
 - a) o balancete semestral, e b) o relatório do administrador, observado o disposto no artigo 35 abaixo;
- (vi) divulgar, anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: a) as demonstrações financeiras; b) o relatório do administrador, observado o disposto no artigo 35 abaixo, e c) o parecer do auditor independente; e
- (vii) divulgar, até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária.

Artigo 35 - A Administradora deverá elaborar as demonstrações financeiras do Fundo, observado o disposto neste Regulamento e o relatório semestral de acompanhamento das atividades do Fundo, contemplando:

- (i) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, receitas

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail: sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.





auferidas e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

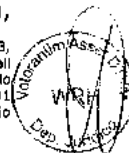
- (II) programa de investimentos para o semestre seguinte;
- (III) informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre (a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo; (b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte, e (c) anualmente o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;
- (IV) relação das obrigações contraídas no período;
- (V) a rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- (VI) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário, e
- (VII) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

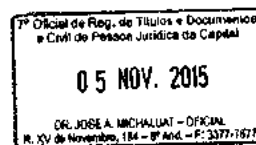
Parágrafo Primeiro – A Administradora disponibilizará aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária; e
- (iii) fatos relevantes.

Parágrafo Segundo – A publicação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. A Administradora deverá, ainda,

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.





simultaneamente à referida publicação, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, se houver, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 36 – O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 37 – As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

Parágrafo Único – Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora.

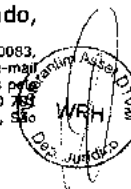
Artigo 38 – O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

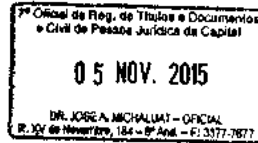
CAPÍTULO XIII – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 39 – Constituem encargos do Fundo:

- I. Taxa de Administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo,

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.





inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;

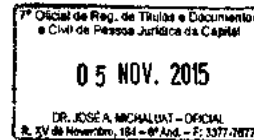
- IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- IX. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- X. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XI. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472 ou deste Regulamento;
- XII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que expressamente previstas neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral de Cotistas; e
- XIII. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso.

Artigo 40 – Quaisquer despesas não previstas no presente Regulamento como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora.

Parágrafo Único – O pagamento das despesas de que trata o *caput* deste artigo poderá ser efetuado diretamente pelo Fundo à pessoa contratada, desde que os

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira – 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.





correspondentes valores sejam computados para efeito da taxa de administração cobrada pela Administradora, sem prejuízo do disposto no §3º do Artigo 47 da Instrução CVM 472.

CAPÍTULO XIV – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

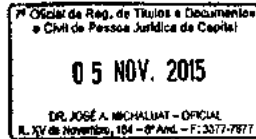
Artigo 41 – O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério da Administradora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo. A Administradora poderá antecipar o pagamento de resultados no máximo uma vez por mês.

Parágrafo Primeiro – Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento dos aluguéis, juros e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de origem imobiliária, ou ativos de renda fixa, deduzidos tributos (se houver), as despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de Dezembro de 2011.

Parágrafo Segundo – Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) imóvel(eis), se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do(s) imóvel(eis), exemplificativamente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a saber: a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, b) pintura das fachadas, empenas, poços

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira – 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Trunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.





de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio, d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, e) instalação de equipamentos 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, g) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo Terceiro - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a no máximo 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. O estabelecimento da Reserva de Contingência será decidido pela Administradora do Fundo.

Parágrafo Quarto - O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas e/ou pagas em virtude de resultados auferidos nos termos deste Artigo.

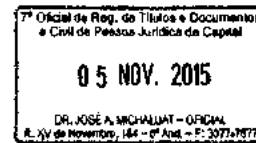
CAPÍTULO XV – DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 42 - Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer Cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo Primeiro - Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista pessoa física

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail: sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.





ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- (i) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas;
- (ii) o Cotista, pessoa física, individualmente, não possuir participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do Fundo;
- (iii) o Cotista, pessoa física não seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, e, ainda;
- (iv) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Segundo – A Administradora, como entidade escrituradora das cotas do Fundo, realizará o controle da emissão das cotas e, caso seja verificada a inobservância de quaisquer condições estabelecidas no parágrafo primeiro acima, que venha ocasionar alguma alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, comunicará o fato imediatamente aos Cotistas.

CAPÍTULO XVI – DA CUSTÓDIA

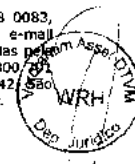
Artigo 43 – O Custodiante, somente poderá acatar ordens assinadas pelo Diretor responsável da Administradora ou por procuradores legalmente constituídos, devidamente credenciados junto a ela.

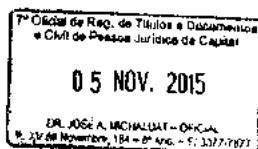
CAPÍTULO XVII – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 44 – Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro – As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidora: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242 - São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.





de interesses:

- I. a aquisição, locação, arrendamento, exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora ou de pessoas a ela ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora ou pessoas a ela ligadas;
- III. a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- IV. a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora, para prestação de serviços para o Fundo.

Parágrafo Segundo - Consideram-se pessoas ligadas:

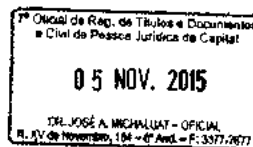
- I. a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, de seus administradores e acionistas;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

CAPÍTULO XVIII – DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Artigo 45 – A Administradora será substituída nos casos de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro – Na hipótese de renúncia, ficará a Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 6661 - das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail: sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 6661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.



suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo Segundo – 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 parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

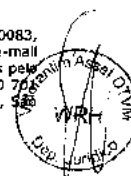
Parágrafo Terceiro – Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral.

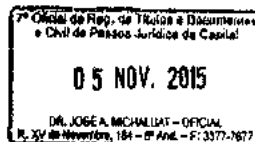
Parágrafo Quarto – No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

Parágrafo Quinto – Após a averbação efetuada pela Administradora referida no Parágrafo Primeiro deste artigo, os Cotistas eximirão a Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 46 – No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, 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.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.





Parágrafo Primeiro - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no Parágrafo Primeiro do artigo 45 acima.

Parágrafo Segundo - Aplica-se o disposto no Parágrafo Primeiro do artigo 45 acima, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

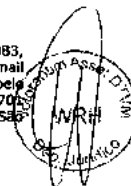
Parágrafo Terceiro - Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Administradora, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo, ficando a Instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

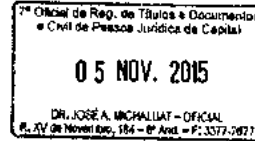
Artigo 47 - Nas hipóteses referidas nos artigos 45 e 46 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo Único - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

Artigo 48 - 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 bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8561 - das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8561 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.





CAPÍTULO XIX – DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 49 – O Fundo terá prazo de duração indeterminado, de modo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto no Artigo 25, inciso III, deste Regulamento.

Parágrafo Primeiro – No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após sua alienação, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Parágrafo Segundo – O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas.

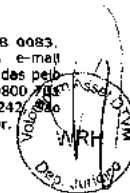
Parágrafo Terceiro – A dissolução ou liquidação do Fundo em decorrência de alienação dos ativos do Fundo dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas.

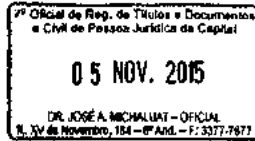
Artigo 50 – Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo Único – Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 51 – Após a partilha de que trata o parágrafo primeiro do artigo 49 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083. Deficientes Auditivos e de Faixa 0800 701 8661 – das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Faixa 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.





Parágrafo Primeiro - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

Parágrafo Segundo - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Parágrafo Primeiro do artigo 49 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como partes dos processos.

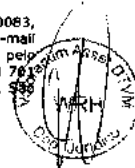
Artigo 52 - A Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

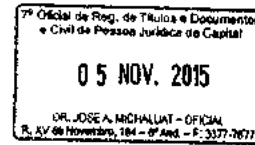
Artigo 53 - Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- 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;
- II. a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o caput, acompanhada do parecer do auditor independente; e
- III. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

CAPÍTULO XX - DOS FATORES DE RISCO

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0063, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0063, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, 555 Paulo - SP, CEP: 04502-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.



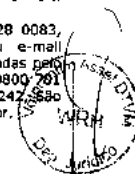


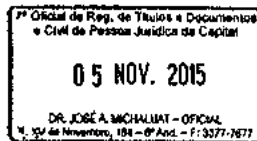
Artigo 54 - O Fundo e seus Cotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

I - Riscos relacionados a fatores macroeconômicos em geral. Diversos instrumentos econômicos são utilizados pelos governos para a fixação de políticas econômicas. São exemplos de instrumentos, a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos diversos podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os Cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado local esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros.

II - Risco Institucional. As economias estão suscetíveis a realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras. A integração das economias fortalece os instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, tal integração acaba gerando riscos inerentes a este processo. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de ações, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Cotista deve estar ciente de que o Fundo ou qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora e a Gestora, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas venham a sofrer dano ou

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail: sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.





prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais.

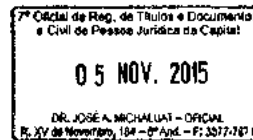
Riscos Associados ao Investimento em Cotas

III – Risco relacionado à liquidez. Os fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus Cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o Cotista somente poderá negociar as suas Cotas (i) privadamente, devendo encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, observado que o adquirente deverá ser um Investidor Qualificado, e (ii) no âmbito dos mercados de balcão, o que pode resultar na dificuldade para os Cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o Cotista que adquirir as Cotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

IV – Riscos relacionados à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração dos ativos imobiliários objetos do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das sociedades

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.





investidas ou dos imóveis, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelas sociedades investidas.

Riscos Associados ao Investimento no Fundo

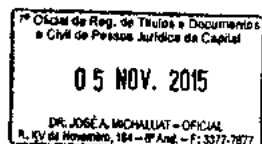
V – Riscos do Fundo não captar a totalidade dos recursos. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os Cotistas devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Regulamento, e, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e Composição da Carteira do Fundo, e, aos Fatores de Risco relativos ao Fundo. Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas do Fundo, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

VI – Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos. Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta, primordialmente, por imóveis e por quotas ou ações de sociedades investidas, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus Cotistas a propriedade sobre tais ativos.

VII – Risco Relativo à Concentração e Pulverização. O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos constantes do Regulamento, terão as suas participações no Fundo diluídas. Desta forma, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial de uma nova emissão de Cotas ou mesmo a totalidade das novas Cotas do Fundo, 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

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.





função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

VIII - Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo poderá destinar os recursos captados exclusivamente de um único ativo ou emissor, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos ativos imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários.

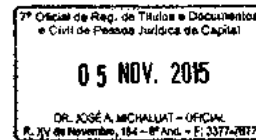
IX - Não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da Administração do Fundo. A exposição do Cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas. Embora a Gestora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

Riscos relativos às despesas do Fundo

X - Riscos de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis e de sócio das sociedades investidas, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas relacionadas aos imóveis do Fundo ou

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail: sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 728 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.





detidos pelas sociedades investidas, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis.

XI - Custos de manutenção do Fundo. Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo também gera custos que podem interferir na rentabilidade do Fundo e do Cotista.

XII - Riscos Tributários. O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

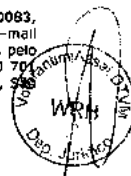
XIII - Riscos de Derivativos. O Fundo, ao operar com derivativos, ainda que utilizados exclusivamente para fins de proteção da carteira, está sujeito ao risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Quotistas. Não é possível assegurar que por utilizar derivativos exclusivamente para proteção patrimonial, o Fundo obterá proteção suficiente para evitar perdas.

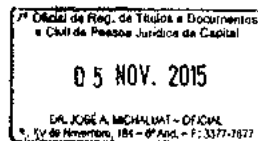
XIV - Risco de Descontinuidade. Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora e pelo Custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Riscos Associados ao Investimento Imobiliário

XV - Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário,

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.





existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção.

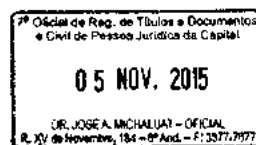
XVI – Risco de Imagem. A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou aos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.

XVII – Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais. Apesar de o Fundo e sua Administradora tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo ou as sociedades investidas figura(m) na qualidade de parte(s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.

XVIII – Risco de Patrimônio Negativo. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

XIX – Risco de Sinistro. Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo e as sociedades investidas poderão ser responsabilizadas judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail: sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira – 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Trunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.



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

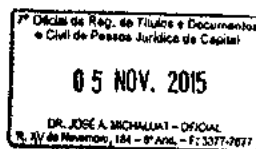
XXI - Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

XXII - Risco da Administração dos Ativos Imobiliários por Terceiros. O Fundo poderá deter participação em ativos imobiliários, como shopping centers, cuja administração de tais empreendimentos será realizada por empresas especializadas, sendo que o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do Fundo.

XXIII - Risco quanto às Receitas de Locação. Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo: (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo; (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail: sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.

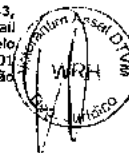


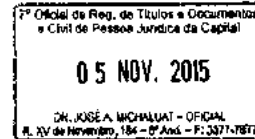


concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional; (iii) existe o risco de vacância, mesmo que a empresa administradora do ativo imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como já o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista; (iv) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

XXIV - Riscos de eventuais reclamações de terceiros. O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8561 - das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8561 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.





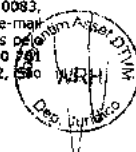
administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

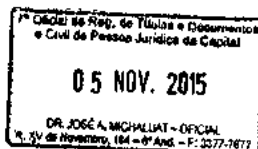
Riscos Setoriais

XXV - Risco de Vacância. Tendo em vista que o Fundo poderá investir recursos em empreendimentos do setor de shopping centers, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

XXVI - Risco decorrente do resultado de vendas. Historicamente, o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações de shopping center depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. Uma redução no movimento dos shopping centers como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode resultar em um declínio no número de clientes que visitam as lojas e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente a rentabilidade dos shopping center, sua situação financeira e seu resultado operacional, tendo em vista que grande parte das receitas proveem de pagamento de aluguel pelos lojistas e publicidade. A queda no movimento dos shopping center pode gerar dificuldade aos lojistas e, conseqüentemente, inadimplência e uma redução no preço e volume de merchandising no shopping center investido pelo Fundo.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail: sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.





XXVII - Risco da alta competitividade no setor de shopping center no Brasil. O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo e fragmentado. O produto shopping center requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de shopping centers têm levado a modificações nos shopping centers existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos shopping centers. Esses projetos abrangem gastos crescentes de marketing, seleção e/ou modificação do mix de lojas, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações. Se a administração não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os concorrentes, a situação financeira e os resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante.

XXVIII - Demais Riscos. O Fundo e as sociedades investidas também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

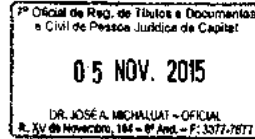
CAPÍTULO XXI - RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

Artigo 55 - Todas e quaisquer dúvidas, questões e controvérsias em geral relativas ao presente Regulamento serão submetidas à arbitragem, de acordo com o Regulamento e as Regras de Conciliação e Arbitragem, em procedimento a ser administrado pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

Parágrafo Primeiro - Caso as regras procedimentais do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá sejam silentes em qualquer

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Trunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.





aspecto procedimental, estas regras serão suplementadas pelas disposições da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.

Parágrafo Segundo – Ao Tribunal Arbitral caberá resolver todas as controvérsias relativas ao litígio, inclusive as de cunho incidental, cautelar, coercitivo ou interlocutório, sendo vedado aos Árbitros decidir por equidade.

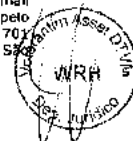
Parágrafo Terceiro – A sentença arbitral será definitiva e irrecorrível, obrigando as Partes, que se comprometem a cumpri-la voluntariamente. O Tribunal Arbitral será composto por 3 (três) membros, denominados árbitros, os quais serão nomeados por cada parte (Requerente e Requerida), de acordo com o seguinte procedimento: a Parte que decidir instituir arbitragem (Requerente) deverá notificar a outra Parte (Requerida) contendo razões detalhadas para a instauração de arbitragem e nomeando seu árbitro conjuntamente. A Requerida deverá nomear o segundo árbitro no prazo de 10 (dez) dias após o recebimento da referida notificação, e os 2 (dois) árbitros deverão nomear o terceiro árbitro, que presidirá o Tribunal Arbitral. Se qualquer das Partes deixar de realizar a nomeação no prazo de 10 (dez) dias, o Presidente do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá deverá indicar o árbitro.

Parágrafo Quarto – A arbitragem será realizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, em português, bem como a sentença arbitral será proferida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Parágrafo Quinto – O procedimento arbitral, assim como documentos e informações levados à arbitragem, estarão sujeitos a sigilo.

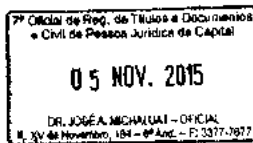
Parágrafo Sexto – A parte que perder a arbitragem será responsável pelo pagamento de todos os custos e despesas relacionados ao procedimento arbitral, incluindo os honorários dos árbitros. Caso haja uma decisão que beneficie ambas as partes, os custos serão pagos na proporção determinada no laudo arbitral.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.



Parágrafo Sétimo - A sentença arbitral a ser prolatada pelo Tribunal Arbitral poderá ser levada a qualquer tribunal competente para determinar a sua execução, a qual será considerada final e definitiva, obrigando as Partes, as quais renunciaram expressamente a qualquer recurso.

Parágrafo Oitavo - Não obstante, cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de: (a) assegurar a instituição da arbitragem; (b) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas Partes; (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da Sentença Arbitral; e (d) pleitear eventualmente a nulidade da sentença arbitral, conforme previsto em lei. Na hipótese de as partes recorrerem ao Poder Judiciário, o Foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo será o competente para conhecer de qualquer procedimento judicial. Ainda que tenha sido obtida decisão judicial, o mérito da lide será sempre decidido pelo juízo arbitral.



Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8561 - das 07:00 às 22:00 horas, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8561 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Trunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.



ANEXO II

ATOS DELIBERATIVOS DA OFERTA PRIMÁRIA E DA OFERTA SECUNDÁRIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



VERA HELENA PRADA MALUF
Tradutora Pública e Intérprete Comercial



INGLÊS

Livro: CDLXXVII

Página: 125

Tradução: 31777

Certifico e dou fé, para os devidos fins, que nesta data, foi-me apresentado um documento redigido no idioma inglês, constando de consentimento por escrito, que traduzo para o idioma português nos seguintes termos:

CONSENTIMENTO POR ESCRITO
DA
SÓCIA GERAL
DA TISHMAN SPEYER BRAZIL INVESTMENTS, L.P.

A signatária, sendo sócia geral (a "Sócia Geral") da Tishman Speyer Brazil Investments, L.P., sociedade limitada de Delaware (a "Sociedade"), consente por meio deste com a adoção das seguintes deliberações e com a tomada das seguintes medidas.

CONSIDERANDO QUE, de acordo com o Artigo 9 do Contrato de Sociedade Limitada da Sociedade, datado de 14 de setembro de 2009, a Sócia Geral tem o poder de gerenciar os negócios e assuntos da Sociedade;

CONSIDERANDO QUE, a Sociedade definirá a totalidade de quotas detidas pela Sociedade no Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers ("Fundo") através de oferta pública de quotas do Fundo a ser realizada conjuntamente com a TS-7 Participações, L.P. com respeito às quotas detidas por estas no Fundo, e com a Votorantim Asset Management DTVM Ltda. ("VAM") relativas às novas quotas do Fundo a serem emitidas com relação a tal oferta, por um preço individual por quota de R\$ 100 (cem reais) ("Oferta"); e

CONSIDERANDO QUE, a Oferta pública das quotas detidas pela Sociedade no Fundo será feita de acordo com os termos e condições da Norma CVM Nº 400, emitida em 29 de dezembro de 2003 pela Comissão de Valores Mobiliários brasileira ("CVM");

AGORA, PORTANTO, FICA DELIBERADO que na forma, termos e disposições de cada um dos documentos listados no Anexo A anexo ao presente (coletivamente, os "Documentos da Oferta") estão, e ficam por meio deste, aprovados;

DELIBERADO que a Sócia Geral e qualquer diretor da Sociedade, cada um como autoridade signatária (cada uma, "Signatária Autorizada"), atuando por conta, está, e por meio deste, fica autorizada e instruída a firmar, apresentar e registrar os Documentos da Oferta em nome da Sociedade com alterações que a Signatária Autorizada determinar serem necessárias ou adequadas, tal determinação a ser conclusivamente evidenciada pela assinatura desta;





VERA HELENA PRADA MALUF
Tradutora Pública e Intérprete Comercial



INGLÊS

Livro: CDLXXVII

Página: 126

Tradução: 31777

DELIBERADO que cada Signatária Autorizada, atuando por conta está, e por meio deste fica autorizada e instruída em nome da Sociedade a firmar, apresentar, registrar e arquivar todos e quaisquer contratos, documentos, certificados e instrumentos e realizar ou fazer com que sejam realizados todos e quaisquer atos e coisas que a Signatária Autorizada julgar necessárias, adequado ou desejáveis para executar e efetivar plenamente o intento e os propósitos das presentes deliberações e as operações contempladas nelas, tal necessidade ou conveniência a ser conclusivamente evidenciada por tais medidas; e

DELIBERADO que todas e quaisquer medidas tomadas pela Sociedade até a presente data, e qualquer Signatária Autorizada em nome da Sociedade, com respeito aos assuntos descritos nestas deliberações estão, e por meio deste, ficam autorizadas, aprovadas, ratificadas e confirmadas em todos âmbitos.

EM TESTEMUNHO DO QUE, a signatária firmou este Consentimento por Escrito neste dia 20 de agosto de 2018.

TISHMAN SPEYER BRAZIL ASSOCIATES, L.L.C.

Por: [assinatura ilegível]

Nome: David Augarten

Cargo: Vice-Presidente e Secretário Assistente

ANEXO A

1.

ANEXO A

1. Ata de uma ou mais Assembleias Gerais dos Quotistas do Fundo conforme for necessário para emendar o Estatuto Social do Fundo e aprovar e concluir a Oferta;
2. Declarações de Passivos feitas com relação ao Artigo 56 da Instrução CVM Nº 400, datada de 29 de dezembro de 2003;
3. Contrato de Subscrição – Instrumento Particular de Coordenação, Distribuição e Colocação Pública de Quotas do Fundo sub a Oferta Primária e Secundária das Quotas;
4. Carta Convite;
5. Termos de Adesão (Participantes Especiais e Corretores);
6. Prospecto Preliminar e Definitivo da Oferta;
7. Aviso ao Mercado da Oferta;
8. Anúncio de Início da Oferta;
9. Anúncio de Encerramento da Oferta;
10. Solicitação de Reserva;





VERA HELENA PRADA MALUF
Tradutora Pública e Intérprete Comercial



INGLÊS

Livro: CDLXXVII

Página: 127

Tradução: 31777

11. Boletim de Subscrição;
12. Contrato de Compra e Venda de Quota;
13. Ofício ao CVM e ao B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, solicitando o registro da Oferta;
14. Ofícios ao CVM e ao B3 – Brasil, Bolsa, Balcão para cumprir com as exigências feitas por tais autoridades com relação ao registro da Oferta.

[Notarização]

ESTADO DE NOVA YORK)
) fazem saber:
CONDADO DE NOVA YORK)

Neste dia 21 de agosto de 2018, perante mim, o abaixo assinado, David Augarten, reconhecido pessoalmente por mim ou que comprovou a mim com base em evidência satisfatória ser o indivíduo cujo nome está assinado ao instrumento anexo, e reconheceu que ele o assinou em sua capacidade autorizada, e que por meio de sua assinatura no instrumento, o indivíduo, ou as pessoas, ou a entidade em nome da qual o indivíduo atuou, assinou este instrumento.

[Assinatura ilegível]
Tabeliã Pública

[selo notarial em relevo]

[Carimbo:] JESSICA L. IBURG
Tabeliã Pública, Estado de Nova York
Nº 011B6142760
Habilitada no Condado de Kings
Certificado protocolado no Condado de Nova York
Minha comissão vence em 20 de março de 2022

[Legalização estrangeira:]

Formulário 1
Nº 475974

Estado de Nova York)
Condado de Nova York) fazem saber:

Eu, MILTON ADAIR TINGLING, Escrivão do Condado de Nova York, e Escrivão da Suprema Corte, no e pelo referido condado, o mesmo sendo um Tribunal de Registros, possuindo um selo nos termos da lei, CERTIFICO NESTE ATO QUE, JESSICA L. IBURG, cujo nome está subscrito no instrumento original em anexo, foi comissionada e habilitada para atuar como Tabeliã Pública, e registrou sua assinatura original neste gabinete, sendo, à época de receber tal prova, reconhecimento ou juramento, devidamente autorizada pelas leis do Estado de Nova York a exercê-los: que estou familiarizada com a escrita de tal TABELIÃ PÚBLICA ou comparei a assinatura no instrumento anexo com a assinatura autografada da referida Tabeliã, depositada em meu gabinete, e acredito ser legítima tal assinatura.

EM TESTEMUNHO DO QUE, aponho minha assinatura e afixo meu selo oficial em 21 de agosto de 2018.

[Assinatura ilegível]
Escrivão do Condado, Condado de Nova York





VERA HELENA PRADA MALUF
Tradutora Pública e Intérprete Comercial



INGLÊS

Livro: CDLXXVII

Página: 128

Tradução: 31777

[Carimbo e selo em relevo do referido Escrivão e Condado]

[Legalização estrangeira:]

APOSTILA
(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

1. País: Estados Unidos da América
Este documento público
2. foi assinado por MILTON ADAIR TINGLING
3. atuando na capacidade de ESCRIVÃO DO CONDADO
4. porta o selo/carimbo do CONDADO DE NOVA YORK

Certificado

5. na cidade de Nova York, Nova York
6. No dia 21 de agosto de 2018
7. pelo Secretária Adjunta Especial de Estado, Estado de Nova York
8. No: NYC-1081203
9. Selo/carimbo
[selo oficial do Departamento de Estado do Estado de Nova York]
10. Assinatura
[Assinatura ilegível]
Whitney A. Clark

Secretária Adjunta Especial de Estado

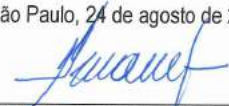
Apostila (REV: 25/09/2012)

NADA MAIS constava do documento acima, que devolvo juntamente com esta tradução, a qual conferi, achei conforme e assino. DOU FÉ.

Emolumentos: Conforme a Lei
Recibo Nº 12097

São Paulo, 24 de agosto de 2018.




VERA HELENA PRADA MALUF
TRADUTORA PÚBLICA
E INTÉRPRETE COMERCIAL

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1853088
MICROFILME



Apostille

(Convention de La Haye du 5 Octobre 1961)



1. Country: United States of America
This public document
2. has been signed by **Milton Adair Tingling**
3. acting in the capacity of **County Clerk**
4. bears the seal/stamp of the **county of New York**

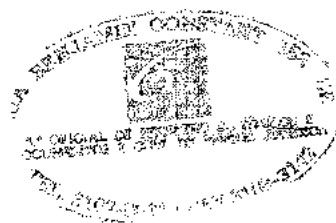
Certified

5. at New York City, New York
6. the 21st day of August 2018
7. by Special Deputy Secretary of State, State of New York
8. No. NYC-1081203
9. Seal/Stamp
10. Signature



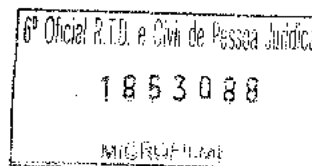
Whitney A. Clark

Whitney A. Clark
Special Deputy Secretary of State



WRITTEN CONSENT
OF
THE GENERAL PARTNER
OF

TISHMAN SPEYER BRAZIL INVESTMENTS, L.P.



The undersigned, being the general partner (the "**General Partner**") of Tishman Speyer Brazil Investments, L.P., a Delaware limited partnership (the "**Partnership**"), does hereby consent to the adoption of the following resolutions and the taking of the following actions.

WHEREAS, pursuant to Section 9 of the Limited Partnership Agreement of the Partnership, dated as of September 14, 2009, the General Partner has the power to manage the business and affairs of the Partnership;

WHEREAS, the Partnership will sell up to the totality of the quotas held by Partnership in the Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers ("**Fund**") through a public offering of quotas of the Fund to be carried out jointly with TS-7 Participações, L.P. with respect to the quotas owned by them in Fund, and with Votorantim Asset Management DTVM Ltda. ("**VAM**"), with respect to new quotas of the Fund to be issued in connection with such offering, for an individual price per quota of R\$ 100 (one hundred reais) ("**Offering**"); and

WHEREAS, the public Offering of the quotas held by Partnership in the Fund will be made in accordance with the terms and conditions of CVM Instruction N. 400, issued December 29, 2003 by the Brazilian Securities and Exchange Commission ("**CVM**");

NOW, THEREFORE, BE IT RESOLVED, that the form, terms and provisions of each of the documents listed on Schedule A attached hereto (collectively, the "**Offering Documents**") be, and hereby are, approved;

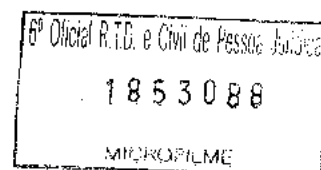
RESOLVED, that the General Partner and any officer of the Partnership, each as an authorized signatory (each, an "**Authorized Signatory**"), acting alone, be, and hereby is, authorized and directed to execute, deliver and file the Offering Documents on behalf of the Partnership with such changes as such Authorized Signatory shall determine to be necessary or appropriate, such determination to be conclusively evidenced by the execution thereof;

RESOLVED, that each Authorized Signatory, acting alone, be, and hereby is, authorized and directed on behalf of the Partnership to execute, deliver, file and record any and all agreements, documents, certificates and instruments and to do or cause to be done any and all acts and things as such Authorized Signatory shall deem necessary, appropriate or desirable to carry out and effect fully the intent and purposes of the foregoing resolutions and the transactions contemplated thereby, such necessity or desirability to be conclusively evidenced by such actions; and



RESOLVED, that any and all actions heretofore taken by the Partnership, and any Authorized Signatory on behalf of the Partnership, with respect to the matters described in these resolutions be, and hereby are, authorized, approved, ratified and confirmed in all respects.

[Signature page follows]





IN WITNESS WHEREOF, the undersigned has caused this Consent to be executed as of the 20th day of August, 2018.

TISHMAN SPEYER BRAZIL ASSOCIATES, L.L.C.

By:



Name: David Augarten

Title: Vice President & Assistant Secretary





6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1853088
MIGUELME

Schedule A

I.





Schedule A

1. Minutes of one or more General Meetings of the Quotaholders of the Fund as may be necessary to amend the Fund By-laws and to approve and conclude the Offering;
2. Liability Statements made in connection with Article 56 of CVM Instruction N. 400 dated December 29, 2003;
3. Underwriting Agreement - Private Instrument of Coordination, Distribution and Public Placement of Quotas of the Fund under a Primary and Secondary Offering of the Quotas;
4. Invitation Letter;
5. Terms of Adhesion (Special Participant and Brokers);
6. Preliminary and Definitive Prospectus of the Offering;
7. Press release about the Offering (*Aviso ao Mercado*);
8. Announcement of the Launching of the Offering (*Anúncio de Início*);
9. Announcement of Termination of the Offering (*Anúncio de Encerramento*);
10. Reservation Request;
11. Subscription Bulletin;
12. Quota Purchase and Sale Agreement;
13. Letter to the CVM and to B3 - Brasil, Bolsa, Balcão requesting the registration of the Offering;
14. Letters to the CVM and to B3 - Brasil, Bolsa, Balcão to comply with requirements made by such authorities in connection with the registration of the Offering.



Form 1

State of New York }
County of New York } ss:

No. 475974

I, **Milton Adair Tingling**, Clerk of the County of New York, and Clerk of the Supreme Court in and for said county, the same being a court of record having a seal, **DO HEREBY CERTIFY THAT**

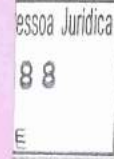
JESSICA L. IBURG



whose name is subscribed to the annexed original instrument has been commissioned and qualified as a NOTARY PUBLIC.....
and has filed his/her original signature in this office and that he/she was at the time of taking such proof or acknowledgment or oath duly authorized by the laws of the State of New York to take the same; that he/she is well acquainted with the handwriting of such public officer or has compared the signature on the certificate of proof or acknowledgment or oath with the original signature filed in his/her office by such public officer and he/she believes that the signature on the original instrument is genuine.

IN WITNESS WHEREOF, I have hereunto set my hand and my official seal this
21st day of August, 2018

Milton Adair Tingling
County Clerk, New York County



urten
dual
the
pon





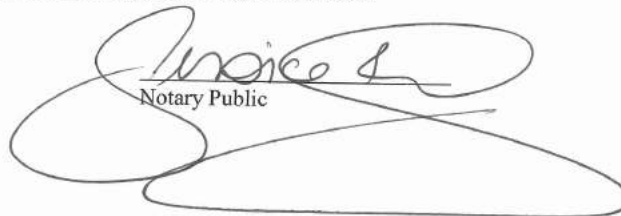
STATE OF NEW YORK)

:SS:

COUNTY OF NEW YORK)



On this 21st day of August, 2018 before me, the undersigned, personally David Augarten personally known to me or proved to me on the basis of satisfactory evidence to be the individual whose name is subscribed to the within instrument, and acknowledged to me that he executed the same in his capacity, and that by his signature on the instrument, the individual, or the persons upon behalf of which the individual acted, executed this instrument.


Notary Public

JESSICA L. IBURG
Notary Public, State of New York
No. 011B6142760
Qualified in Kings County
Certificate Filed in New York County
Commission Expires in March 20, 2022



Emol. R\$ 104,92
Estado R\$ 29,78
Ipsesp R\$ 20,46
R. Civil R\$ 5,50
T. Justiça R\$ 7,19
M. Público R\$ 5,06
Iss R\$ 2,19

Total R\$ 175,10

Setos e taxas
Recolhidos p/verba

6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.565.314/0001-70
Radislau Lamotta - Oficial

R\$ 104,92 Protocolado e prenotado sob o n. **1.853.146** em
R\$ 29,78 **11/09/2018** e registrado, hoje, em microfilme
R\$ 20,46 sob o n. **1.853.088** em títulos e documentos.
São Paulo, 11 de setembro de 2018

Radislau Lamotta - Oficial
Antônio Admar Carneiro - Escrivente Autorizado

NEW
COURT
FILED

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
12 1853088
MICROFILME

DOCUMENTO TRADUZIDO
Nº. 31777 Livro 06LXXII
Pág. 25-28 Data 29/08/2018
Vera Helena Prada Maluf
Tradutora Pública
Matrícula JUCESP 1920



**6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: Radislau Lamotta

Rua Benjamin Constant, 152 - Centro

Tel.: (XX11) 3107-0031 - (XX11) 3106-3142 - Email: 6rtd@6rtd.com.br - Site: www.6rtd.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

Nº 1.853.088 de 11/09/2018

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 11/09/2018, o qual foi protocolado sob nº 1.853.146, tendo sido registrado sob nº **1.853.088** no Livro de Registro B deste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

TRADUÇÃO DE PROCURAÇÃO

São Paulo, 11 de setembro de 2018

Antonio Vilmar Carneiro
Escrevente Autorizado

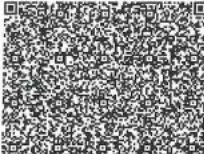
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Ípesp	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 104,92	R\$ 29,78	R\$ 20,46	R\$ 5,50	R\$ 7,19
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 5,06	R\$ 2,19	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 175,10



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdts.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00171770692262216



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital



VERA HELENA PRADA MALUF
Tradutora Pública e Intérprete Comercial



INGLÊS

Livro: CDLXXVII

Página: 129

Tradução: 31778

Certifico e dou fé, para os devidos fins, que nesta data, foi-me apresentado um documento redigido no idioma inglês, constando de consentimento por escrito, que traduzo para o idioma português nos seguintes termos:

CONSENTIMENTO POR ESCRITO
DA
SÓCIA GERAL
DA TS-7 PARTICIPAÇÕES, L.P.

A signatária, sendo sócia geral (a "Sócia Geral") da TS-7 Participações, L.P., sociedade limitada de Delaware (a "Sociedade"), consente por meio deste com a adoção das seguintes deliberações e com a tomada das seguintes medidas.

CONSIDERANDO QUE, de acordo com o Artigo 9 do Contrato de Sociedade Limitada da Sociedade, datado de 14 de setembro de 2009, a Sócia Geral tem o poder de gerenciar os negócios e assuntos da Sociedade;

CONSIDERANDO QUE, a Sociedade definirá a totalidade de quotas detidas pela Sociedade no Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers ("Fundo") através de oferta pública de quotas do Fundo a ser realizada conjuntamente com a Tishman Speyer Brazil Investments, L.P. com respeito às quotas detidas por estas no Fundo, e com a Votorantim Asset Management DTVM Ltda. ("VAM") relativas às novas quotas do Fundo a serem emitidas com relação a tal oferta, por um preço individual por quota de R\$ 100 (cem reais) ("Oferta"); e

CONSIDERANDO QUE, a Oferta pública das quotas detidas pela Sociedade no Fundo será feita de acordo com os termos e condições da Norma CVM Nº 400, emitida em 29 de dezembro de 2003 pela Comissão de Valores Mobiliários brasileira ("CVM");

AGORA, PORTANTO, FICA DELIBERADO que na forma, termos e disposições de cada um dos documentos listados no Anexo A anexo ao presente (coletivamente, os "Documentos da Oferta") estão, e ficam por meio deste, aprovados;

DELIBERADO que a Sócia Geral e qualquer diretor da Sociedade, cada um como autoridade signatária (cada uma, "Signatária Autorizada"), atuando por conta, está, e por meio deste, fica autorizada e instruída a firmar, apresentar e registrar os Documentos da Oferta em nome da Sociedade com alterações que a Signatária Autorizada determinar serem necessárias ou adequadas, tal determinação a ser conclusivamente evidenciada pela assinatura desta;





VERA HELENA PRADA MALUF
Tradutora Pública e Intérprete Comercial



INGLÊS

Livro: CDLXXVII

Página: 130

Tradução: 31778

DELIBERADO que cada Signatária Autorizada, atuando por conta está, e por meio deste fica autorizada e instruída em nome da Sociedade a firmar, apresentar, registrar e arquivar todos e quaisquer contratos, documentos, certificados e instrumentos e realizar ou fazer com que sejam realizados todos e quaisquer atos e coisas que a Signatária Autorizada julgar necessárias, adequado ou desejáveis para executar e efetivar plenamente o intento e os propósitos das presentes deliberações e as operações contempladas nelas, tal necessidade ou conveniência a ser conclusivamente evidenciada por tais medidas; e

DELIBERADO que todas e quaisquer medidas tomadas pela Sociedade até a presente data, e qualquer Signatária Autorizada em nome da Sociedade, com respeito aos assuntos descritos nestas deliberações estão, e por meio deste, ficam autorizadas, aprovadas, ratificadas e confirmadas em todos âmbitos.

EM TESTEMUNHO DO QUE, a signatária firmou este Consentimento por Escrito neste dia 20 de agosto de 2018.

TISHMAN SPEYER BRAZIL ASSOCIATES, L.L.C.

Por: [assinatura ilegível]

Nome: David Augarten

Cargo: Secretário Assistente

ANEXO A

1.

ANEXO A

1. Ata de uma ou mais Assembleias Gerais dos Quotistas do Fundo conforme for necessário para emendar o Estatuto Social do Fundo e aprovar e concluir a Oferta;
2. Declarações de Passivos feitas com relação ao Artigo 56 da Instrução CVM Nº 400, datada de 29 de dezembro de 2003;
3. Contrato de Subscrição – Instrumento Particular de Coordenação, Distribuição e Colocação Pública de Quotas do Fundo sub a Oferta Primária e Secundária das Quotas;
4. Carta Convite;
5. Termos de Adesão (Participantes Especiais e Corretores);
6. Prospecto Preliminar e Definitivo da Oferta;
7. Aviso ao Mercado da Oferta;
8. Anúncio de Início da Oferta;
9. Anúncio de Encerramento da Oferta;
10. Solicitação de Reserva;





VERA HELENA PRADA MALUF
Tradutora Pública e Intérprete Comercial

INGLÊS

Livro: CDLXXVII

Página: 131

Tradução: 31778



11. Boletim de Subscrição;
12. Contrato de Compra e Venda de Quota;
13. Ofício ao CVM e ao B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, solicitando o registro da Oferta;
14. Ofícios ao CVM e ao B3 – Brasil, Bolsa, Balcão para cumprir com as exigências feitas por tais autoridades com relação ao registro da Oferta.

[Notarização]

ESTADO DE NOVA YORK)
) fazem saber:
CONDADO DE NOVA YORK)

Neste dia 20 de agosto de 2018, perante mim, o abaixo assinado, David Augarten, reconhecido pessoalmente por mim ou que comprovou a mim com base em evidência satisfatória ser o indivíduo cujo nome está assinado ao instrumento anexo, e reconheceu que ele o assinou em sua capacidade autorizada, e que por meio de sua assinatura no instrumento, o indivíduo, ou as pessoas, ou a entidade em nome da qual o indivíduo atuou, assinou este instrumento.

[Assinatura ilegível]
Tabeliã Pública

[selo notarial em relevo]

[Carimbo:] JESSICA L. IBURG
Tabeliã Pública, Estado de Nova York
Nº 01IB6142760
Habilitada no Condado de Kings
Certificado protocolado no Condado de Nova York
Minha comissão vence em 20 de março de 2022

[Legalização estrangeira.]

Formulário 1
Nº 475692

Estado de Nova York)
Condado de Nova York) fazem saber:

Eu, MILTON ADAIR TINGLING, Escrivão do Condado de Nova York, e Escrivão da Suprema Corte, no e pelo referido condado, o mesmo sendo um Tribunal de Registros, possuindo um selo nos termos da lei, CERTIFICO NESTE ATO QUE, JESSICA L. IBURG, cujo nome está subscrito no instrumento original em anexo, foi comissionada e habilitada para atuar como Tabeliã Pública, e registrou sua assinatura original neste gabinete, sendo, à época de receber tal prova, reconhecimento ou juramento, devidamente autorizada pelas leis do Estado de Nova York a exercê-los: que estou familiarizada com a escrita de tal TABELIÃ PÚBLICA ou comparei a assinatura no instrumento anexo com a assinatura autografada da referida Tabeliã, depositada em meu gabinete, e acredito ser legítima tal assinatura.

EM TESTEMUNHO DO QUE, aponho minha assinatura e afixo meu selo oficial em 20 de agosto de 2018.

[Assinatura ilegível]
Escrivão do Condado, Condado de Nova York





VERA HELENA PRADA MALUF
Tradutora Pública e Intérprete Comercial



INGLÊS

Livro: CDLXXVII

Página: 132

Tradução: 31778

[Carimbo e selo em relevo do referido Escrivão e Condado]

[Legalização estrangeira:]

APOSTILA

(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

1. País: Estados Unidos da América

Este documento público

2. foi assinado por MILTON ADAIR TINGLING

3. atuando na capacidade de ESCRIVÃO DO CONDADO

4. porta o selo/carimbo do CONDADO DE NOVA YORK

Certificado

5. na cidade de Nova York, Nova York

6. No dia 21 de agosto de 2018

7. pelo Secretária Adjunta Especial de Estado, Estado de Nova York

8. No: NYC-1081202

9. Selo/carimbo

[selo oficial do Departamento de Estado do Estado de Nova York]

10. Assinatura

[Assinatura ilegível]

Whitney A. Clark

Secretária Adjunta Especial de Estado

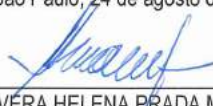
Apostila (REV: 25/09/2012)

NADA MAIS constava do documento acima, que devolvo juntamente com esta tradução, a qual conferi, achei conforme e assino. DOU FÉ.

Emolumentos: Conforme a Lei
Recibo Nº 12097

São Paulo, 24 de agosto de 2018.




VERA HELENA PRADA MALUF
TRADUTORA PÚBLICA
E INTÉRPRETE COMERCIAL



Apostille

(Convention de La Haye du 5 Octobre 1961)



1. Country: United States of America
This public document
2. has been signed by **Milton Adair Tingling**
3. acting in the capacity of **County Clerk**
4. bears the seal/stamp of the **county of New York**

Certified

5. at New York City, New York
6. the 21st day of August 2018
7. by Special Deputy Secretary of State, State of New York
8. No. NYC-1081202
9. Seal/Stamp
10. Signature



Whitney A. Clark

Whitney A. Clark
Special Deputy Secretary of State



WRITTEN CONSENT
OF
THE GENERAL PARTNER
OF
TS-7 PARTICIPAÇÕES, L.P.



The undersigned, being the general partner (the "**General Partner**") of TS-7 Participações, L.P., a Delaware limited partnership (the "**Partnership**"), does hereby consent to the adoption of the following resolutions and the taking of the following actions.

WHEREAS, pursuant to Section 9 of the Limited Partnership Agreement of the Partnership, dated as of September 14, 2009, the General Partner has the power to manage the business and affairs of the Partnership;

WHEREAS, the Partnership will sell up to the totality of the quotas held by Partnership in the Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers ("**Fund**") through a public offering of quotas of the Fund to be carried out jointly with Tishman Speyer Brazil Investments, L.P. with respect to the quotas owned by them in Fund, and with Votorantim Asset Management DTVM Ltda. ("**VAM**"), with respect to new quotas of the Fund to be issued in connection with such offering, for an individual price per quota of R\$ 100 (one hundred reais) ("**Offering**"); and

WHEREAS, the public Offering of the quotas held by Partnership in the Fund will be made in accordance with the terms and conditions of CVM Instruction N. 400, issued December 29, 2003 by the Brazilian Securities and Exchange Commission ("**CVM**");

NOW, THEREFORE, BE IT RESOLVED, that the form, terms and provisions of each of the documents listed on Schedule A attached hereto (collectively, the "**Offering Documents**") be, and hereby are, approved;

RESOLVED, that the General Partner and any officer of the Partnership, each as an authorized signatory (each, an "**Authorized Signatory**"), acting alone, be, and hereby is, authorized and directed to execute, deliver and file the Offering Documents on behalf of the Partnership with such changes as such Authorized Signatory shall determine to be necessary or appropriate, such determination to be conclusively evidenced by the execution thereof;

RESOLVED, that each Authorized Signatory, acting alone, be, and hereby is, authorized and directed on behalf of the Partnership to execute, deliver, file and record any and all agreements, documents, certificates and instruments and to do or cause to be done any and all acts and things as such Authorized Signatory shall deem necessary, appropriate or desirable to carry out and effect fully the intent and purposes of the foregoing resolutions and the transactions contemplated thereby, such necessity or desirability to be conclusively evidenced by such actions; and

RESOLVED, that any and all actions heretofore taken by the Partnership, and any Authorized Signatory on behalf of the Partnership, with respect to the matters described in these resolutions be, and hereby are, authorized, approved, ratified and confirmed in all respects.



IN WITNESS WHEREOF, the undersigned has caused this Consent to be
executed as of the 20th day of August, 2018.

TISHMAN SPEYER BRAZIL ASSOCIATES, L.L.C.

By:



Name:

Title:

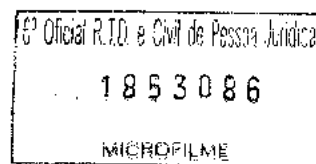
David Augarten
Vice President &
Assistant Secretary



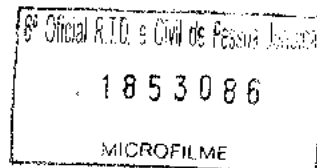


Schedule A

1.

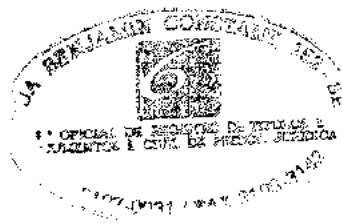






Schedule A

1. Minutes of one or more General Meetings of the Quotaholders of the Fund as may be necessary to amend the Fund By-laws and to approve and conclude the Offering;
2. Liability Statements made in connection with Article 56 of CVM Instruction N. 400 dated December 29, 2003;
3. Underwriting Agreement - Private Instrument of Coordination, Distribution and Public Placement of Quotas of the Fund under a Primary and Secondary Offering of the Quotas;
4. Invitation Letter;
5. Terms of Adhesion (Special Participant and Brokers);
6. Preliminary and Definitive Prospectus of the Offering;
7. Press release about the Offering (*Aviso ao Mercado*);
8. Announcement of the Launching of the Offering (*Anúncio de Início*);
9. Announcement of Termination of the Offering (*Anúncio de Encerramento*);
10. Reservation Request;
11. Subscription Bulletin;
12. Quota Purchase and Sale Agreement;
13. Letter to the CVM and to B3 – Brasil, Bolsa, Balcão requesting the registration of the Offering;
14. Letters to the CVM and to B3 – Brasil, Bolsa, Balcão to comply with requirements made by such authorities in connection with the registration of the Offering.



Form 1

State of New York }
County of New York } ss:

No. 475692

I, **Milton Adair Tingling**, Clerk of the County of New York, and Clerk of the Supreme Court in and for said county, the same being a court of record having a seal, **DO HEREBY CERTIFY THAT**

JESSICA L. IBURG

whose name is subscribed to the annexed original instrument has been commissioned and qualified as a NOTARY PUBLIC.....
and has filed his/her original signature in this office and that he/she was at the time of taking such proof or acknowledgment or oath duly authorized by the laws of the State of New York to take the same: that he/she is well acquainted with the handwriting of such public officer or has compared the signature on the certificate of proof or acknowledgment or oath with the original signature filed in his/her office by such public officer and he/she believes that the signature on the original instrument is genuine.



IN WITNESS WHEREOF, I have hereunto set my hand and my official seal this
20th day of August, 2018



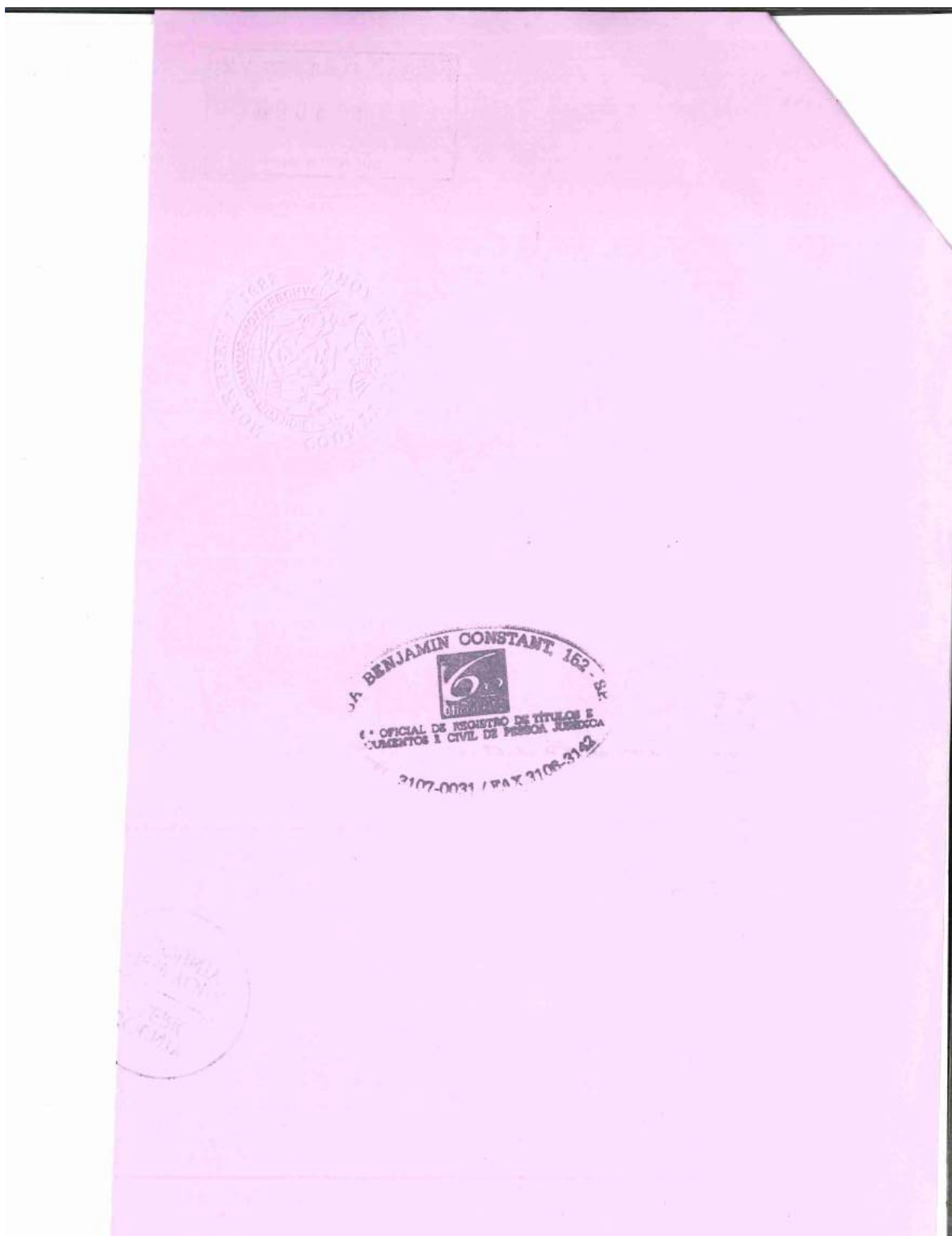
Milton Adair Tingling

County Clerk, New York County



Jurídica

urten
dual
l the
upon



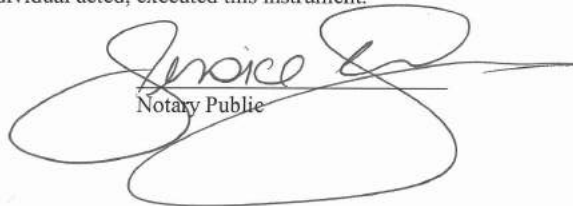
STATE OF NEW YORK)

:SS:

COUNTY OF NEW YORK)



On this 20th day of August 2018 before me, the undersigned, personally David Augarten personally known to me or proved to me on the basis of satisfactory evidence to be the individual whose name is subscribed to the within instrument, and acknowledged to me that he executed the same in his capacity, and that by his signature on the instrument, the individual, or the persons upon behalf of which the individual acted, executed this instrument.


Notary Public

JESSICA L. IBURG
Notary Public, State of New York
No. 011B6142760
Qualified in Kings County
Certificate Filed in New York County
Commission Expires in March 20, 2022



6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.565.314/0001-70
Radislau Lamotta - Oficial

Emol.	R\$ 99,95	Protocolado e prenotado sob o n. 1.853.145 em
Estado	R\$ 28,37	11/09/2018 e registrado, hoje, em microfilme
Ipsesp	R\$ 19,49	sob o n. 1.853.086 , em títulos e documentos.
R. Civil	R\$ 5,24	São Paulo, 11 de setembro de 2018
T. Justiça	R\$ 6,85	
M. Público	R\$ 4,82	
Iss	R\$ 2,09	

Total R\$ 166,81
Selos e taxas
Recebidos p/verba

Radislau Lamotta - Oficial
Antonio Válmir Carmo - Escrevente Autorizado

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1853086
MICROFILME

DOCUMENTO TRADUZIDO
Nº. 31278 Livro CD LX XVII
Pag. 129-132 Data 29/08/2018
Vera Helena Prada Maluf
Tradutora Pública
Matrícula JUCESP 1500



**6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: Radislau Lamotta

Rua Benjamin Constant, 152 - Centro

Tel.: (XX11) 3107-0031 - (XX11) 3106-3142 - Email: 6rtd@6rtd.com.br - Site: www.6rtd.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

Nº 1.853.086 de 11/09/2018

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 11/09/2018, o qual foi protocolado sob nº 1.853.145, tendo sido registrado sob nº **1.853.086** no Livro de Registro B deste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

TRADUÇÃO DE PROCURAÇÃO

São Paulo, 11 de setembro de 2018

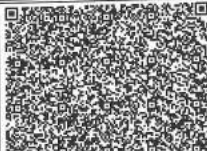
Antonio Vilmar Carneiro
Escrevente Autorizado

Este certificado é parte integrante e inseparável do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Ipesp	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 99,95	R\$ 28,37	R\$ 19,49	R\$ 5,24	R\$ 6,85
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 4,82	R\$ 2,09	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 166,81



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdtp.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital

15 JUL. 2018

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWER MICROFILMAGEM
CNPJ/MF Nº 23.740.527/0001-58 1984216

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 13
DE JULHO DE 2018**

I - DATA, HORA E LOCAL: Aos 13 dias do mês de julho do ano de 2018, às 10 horas, na Avenida das Nações Unidas nº 14.171, Torre A, 11º andar, São Paulo/SP, sede do **Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 03.384.738/0001-98 ("Administradora").

II - CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação, em virtude da presença da totalidade dos cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS** (respectivamente, "Cotistas" e "Fundo"), em conformidade com o artigo 19, §2º, da Instrução da Comissão de Valores Imobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), com o artigo 67, §6º, da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, e com o artigo 20 e seguintes constantes no Capítulo X do Regulamento do Fundo.

III - PRESENÇA: Presentes Cotistas titulares da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, conforme registrado na Lista de Presença de Cotistas do Fundo e representantes legais da Administradora.

IV - COMPOSIÇÃO DA MESA DIRETORA: Foi composta a Mesa com o Sr. Luiz Armando Monteiro Sedrani para presidi-la o qual convidou Pedro Augusto Peruzzo Roseiro, para secretariar os trabalhos.

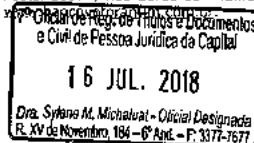
V - ORDEM DO DIA:

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Ouvidor Auditivo e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail: sac@votorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidora: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.



- (i) Deliberar sobre o desdobramento das cotas emitidas do Fundo na proporção de 1:1,885340883, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passará a ser representada por uma determinada quantidade de novas cotas. As cotas advindas do desdobramento serão da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes;
- (ii) Deliberar pela aprovação da emissão de até 3.212.560 (três milhões, duzentas e doze mil e quinhentas e sessenta) novas Cotas do Fundo ("Novas Cotas"), bem como dos termos e condições da oferta pública das Novas Cotas ("Oferta");
- (iii) Deliberar pela autorização de emissão de cotas pelo Fundo até o valor máximo de R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), por ato da Administradora e independente da realização de Assembleia de Cotistas, sendo que as futuras cotas assegurarão os mesmos direitos aos então atuais cotistas, diferindo das cotas atuais e das Novas Cotas única e exclusivamente quanto a sua data de integralização e ao seu valor unitário ("Emissão Autorizada");
- (iv) Deliberar pela alteração do Regulamento em atendimento às necessidades constantes da oferta das Novas Cotas do Fundo;
- (v) Deliberar pela renúncia ao direito de preferência em relação à segunda emissão de Cotas;
- (vi) Deliberar sobre a alienação da totalidade das quotas da TS-7-Participações Ltda. ("TS-7"), após a sua redução de capital, e a entrega do Fundo da fração ideal correspondente a (a) 42,5% (quarenta e dois inteiros e cinco décimos por cento) das unidades autônomas da Torre II e (b) 85% (oitenta e cinco por cento) das unidades autônomas da Torre III, ambas do empreendimento imobiliário denominado "Green Towers Brasília", localizado na Cidade de Brasília, Distrito Federal, situado no SAUN- Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovalorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovalorantim.com.br.



DOCS - 100549371



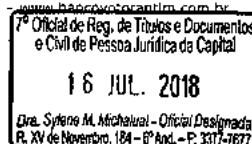
- (vii) Deliberar pelo cancelamento de 1.822.071 cotas da 1ª emissão do Fundo que foram subscritas e não integralizadas; e
- (viii) Deliberar sobre a autorização à Administradora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

VI – DELIBERAÇÕES: em conformidade com o artigo 20 da Instrução CVM nº472/08, a totalidade dos Cotistas do Fundo, decidiram, sem restrições:

- (i) Aprovar o desdobramento das cotas emitidas do Fundo na proporção de 01 cota para 1,885340883 novas cotas, de forma que, após o desdobramento, as 4.660.929 (quatro milhões, seiscentas e sessenta mil e novecentas e vinte e nove) cotas existentes passarão a ser representadas por 8.787.440 (oito milhões, setecentas e oitenta e sete mil e quatrocentas e quarenta) novas cotas. As cotas advindas do desdobramento são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes, sendo que o administrador deverá arredondar o número de cotas de cada investidor para que nenhum cotista possua número fracionado de cotas.
- (ii) Aprovar a emissão de até 3.212.560 (três milhões, duzentas e doze mil e quinhentas e sessenta) Novas Cotas, bem como os termos e condições da oferta pública das Novas Cotas, conforme segue ("Nova Emissão"):

a) Espécie de Distribuição: oferta pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, de cotas em classe e série únicas, sob a coordenação e distribuição 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, 105, 37º andar, CEP 20031-923, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30, do **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br



DOC'S - 1015493v1



distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº3.064, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0103-43, e da **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98, sob o regime de melhores esforços, com a participação de instituições credenciadas junto à B3, que disponham de banco liquidante e que sejam capazes de realizar troca de informações diretamente com a B3, que celebrem Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição assinado pelos participantes especiais, conforme previsto no Contrato de Distribuição, na qualidade de participantes especiais, e de Instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores da Oferta a participarem da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores mediante a assinatura da Carta Convite e do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na qualidade de corretoras consorciadas.

b) Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas: As Novas Cotas serão registradas para distribuição no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário no “Sistema Puma”, mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

c) Número de Novas Cotas emitidas: até 3.212.560 (três milhões, duzentas e doze mil e quinhentas e sessenta), com o cancelamento integral das Novas Cotas caso não seja colocada a totalidade das Novas Cotas.

d) Valor Unitário das Novas Cotas: R\$ 100,00 (cem reais) (“Valor da Cota”).

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancoqvotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Trunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancoqvotorantim.com.br.



DOCS - 1015493v1



e) Valor Total previsto da Nova Emissão: até R\$ 321.256.000,00 (trezentos e vinte e um milhões e duzentos e cinquenta e seis mil reais).

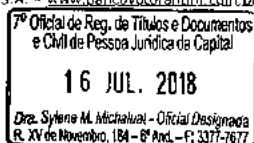
f) Investimento Mínimo por Investidor: Todo e qualquer Investidor deverá adquirir, no âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, que totalizam no investimento mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais).

g) Condições de Subscrição e Integralização: A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor da Cota, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas. Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à instituição participante da oferta à qual tenha apresentado seu pedido de reserva. A liquidação dos pedidos de reserva se dará na data de liquidação, de acordo com o Valor da Cota e observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos no pedido de reserva.

h) A Administradora ou outras pessoas ligadas à Administradora poderão ser contratadas para a distribuição das Novas Cotas, não se caracterizando conflito de interesse nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

i) Destinação dos Recursos: Os recursos a serem captados por meio da oferta das Novas Cotas serão destinados da seguinte maneira: (a) o valor aproximado de R\$ 302.000.000,00 (trezentos e dois milhões de reais) serão destinados à integralização de capital na TS-7, que utilizará os recursos para quitação do saldo devedor do financiamento bancário captado pela TS-7 com o Banco do Brasil S.A. que fora contraído com objetivo de construção da Torre II e da Torre III do "Condomínio Green Towers Brasília", nos termos do "Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Comercial com Garantia Hipotecária e Outras Avenças NR 330.700.989"; (b) o valor aproximado de R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovalorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovalorantim.com.br.



DOCS - 1015493v1



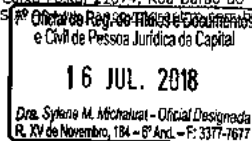
reais) será utilizado para arcar com os custos necessários à redução do capital da TS-7 (o que inclui, mas não se limita, ao ITBI), que resultará na transferência da propriedade da fração ideal de 42,5% (quarenta e dois inteiros e cinco décimos por cento) da Torre II e da fração ideal de 85% (oitenta e cinco por cento) da Torre III ao Fundo; e (c) o valor aproximado de R\$ 8.256.000,00 (oito milhões e duzentos e cinquenta e seis mil reais) será destinado ao pagamento dos encargos do Fundo, o que inclui os custos com a Nova Emissão.

j) Custos de Distribuição: os custos de distribuição serão arcados pelo Fundo, nos termos a serem definidos nos documentos da Oferta.

k) Demais Termos e Condições: os demais termos e condição da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

- (iii) Aprovar a autorização de emissão de cotas pelo Fundo até o valor máximo de R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), por meio de Emissão Autorizada;
- (iv) Aprovar a alienação da totalidade das quotas da TS-7, após a sua redução de capital, e a entrega ao Fundo da fração ideal correspondente a (a) 42,5% (quarenta e dois inteiros e cinco décimos por cento) das unidades autônomas da Torre II; e (b) 85% (oitenta e cinco por cento) das unidades autônomas da Torre III, ambas do empreendimento imobiliário "Green Towers Brasília". O valor da alienação será obtido por meio de laudo contábil a ser aprovado pelo Administrador e pelo Consultor Imobiliário.
- (v) Aprovar a nova versão do Regulamento do Fundo, cujo inteiro teor, já consolidado, encontra-se anexo à presente. O Regulamento foi alterado em atendimento às necessidades constantes da nova oferta de cotas do Fundo, sendo que os pontos alterados consistem no seguinte: (a) alteração na redação do Artigo 3º, bem como exclusão de seu parágrafo único, de forma a alterar o público alvo do Fundo; (b)

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A.



DOCS - 1015491v



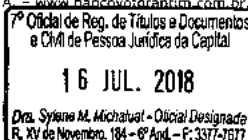
alteração na redação do Artigo 5º, de forma a acrescentar às atividades permitidas à administradora, bem como acrescentar a possibilidade de contratação de terceiros para prestação de serviços de custódia, controladoria, escrituração e distribuição; (c) exclusão do parágrafo quinto do Artigo 6º, de forma que o antigo parágrafo sexto do referido artigo passou a ser o atual parágrafo quinto; (d) alteração na redação do Artigo 10 e seus parágrafos; (e) alteração na redação do parágrafo primeiro do Artigo 16 de forma a predefinir critérios para a apuração do valor das novas cotas; (f) exclusão do Parágrafo Décimo Primeiro do Artigo 16; (g) alteração na redação do Parágrafo Único do Artigo 18; (h) inclusão do parágrafo quinto do Artigo 21; (i) Alteração na redação do Artigo 31 e seus parágrafos primeiro, segundo e terceiro e (j) outros ajustes menores de redação e referências cruzadas;

- (vi) Aprovar o cancelamento de 1.822.071 (um milhão, oitocentas e vinte e duas e setenta e uma) cotas da 1ª emissão do Fundo subscritas e não integralizadas, de forma que ficam restando 4.660.929 (quatro milhões, seiscentas e sessenta mil e novecentas e vinte e nove) cotas do Fundo, todas subscritas e integralizadas pelos atuais Cotistas.
- (vii) Autorizar a Administradora a praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia, bem como ainda praticar os atos necessários ao registro da presente ata e do Regulamento junto ao 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo do Estado de São Paulo.

VII – ENCERRAMENTO DA REUNIÃO. LEITURA E LAVRATURA DA ATA:

Nada mais havendo a ser tratado, o presidente da mesa concedeu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foi encerrada a reunião, da qual foi lavrada a presente ata, lida, discutida e achada conforme e por todos assinada.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovalorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.



DOCS - 1015493v



A presente cópia é transição fiel da ata lavrada no próprio livro.

São Paulo, 13 de julho de 2018.

Luiz Armando Monteiro Sedrani

Presidente

Pedro Augusto Peruzzo Roseiro

Secretário



7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 93.452.256/0001-04
Sylene Maria Michalant Sessa - Oficial Designada

Emol.	R\$ 10.387,50	Protocolado e prenotado sob o n. 1.984.216 em
Estado	R\$ 2.952,24	16/07/2018 e registrado, hoje, em microfilme
Ipasp	R\$ 2.020,64	sob o n. 1.984.216 , em títulos e documentos.
R. Civil	R\$ 546,71	Averbado à margem do registro n. 1918817
T. Justiça	R\$ 712,91	São Paulo, 16 de julho de 2018
M. Público	R\$ 498,60	
Iss	R\$ 217,72	
Total	R\$ 17.336,32	

Selos e taxas
Recebidos por

Sylene Maria Michalant Sessa - Oficial Designada

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083. Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovalorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Valorantim S.A. - www.bancovalorantim.com.br.

DOCX - 1015493.wl



ANEXO I
Regulamento Consolidado

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Chefe de Pessoa Jurídica de Capital
Dra. Syrene M. Michalusi - Oficial Designada

16 JUL. 2010

MICROFILMAGEM

11984216

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br

DOCS - 1015493v1



16 JUL. 2018

MICROFILMAGEM

1984216

 VotorantimAsset

Regulamento

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

GREEN TOWERS

("Regulamento")

CNPJ/MF Nº 23.740.527/0001-58

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Artigo 1º – O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS** ("**Fundo**"), constituído sob a forma de condomínio fechado, dividido em cotas, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio ("**Cotas**"), é regido pelo presente Regulamento, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668/93**"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472**"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Artigo 2º – O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Artigo 3º – O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários. Não há limitação no público alvo do Fundo.

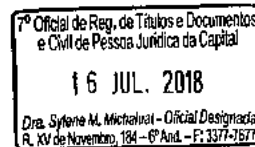
CAPÍTULO II – ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 4º – O Fundo será administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM a

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@banco.votorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.banco.votorantim.com.br.

DOCS - 1015493v1





administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 11º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.384.738/0001-98 ("Administradora"), a qual também prestará os serviços de gestão da carteira do Fundo (quando atuando nessa qualidade, a "Gestora").

Artigo 5º – A Administradora poderá prestar diretamente ao Fundo os serviços de custódia, controladoria, escrituração de Cotas e de distribuição, nos termos previstos neste Regulamento, ou contratar instituições devidamente habilitadas para a prestação de referidos serviços.

Artigo 6º – A Administradora poderá ainda, em nome do Fundo, contratar terceiros para prestação de serviços necessários ao funcionamento e ao cumprimento dos objetivos do Fundo, desde que devidamente qualificados para prestação de tais serviços. A lista de todos os prestadores de serviço contratados pelo Fundo encontra-se no Informe Anual do Fundo, disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://www.vam.com.br>.

Parágrafo Primeiro - Os custos com a contratação dos prestadores de serviços que não constituírem encargos do Fundo, conforme definido neste Regulamento, serão suportados pela Administradora.

Parágrafo Segundo - Os encargos debitados do Fundo constarão dos relatórios preparados pela Administradora, também disponíveis no endereço eletrônico indicado no caput deste Artigo.

Parágrafo Terceiro - A substituição da Administradora observará o disposto no Capítulo VI, Seção V da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo Quarto - Fica desde já definido que a Administradora contratará para a prestação dos serviços de consultoria imobiliária do Fundo, a empresa **TS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.262.910/0001-04, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 34º

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com: a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.

DOCS - 1015493v1





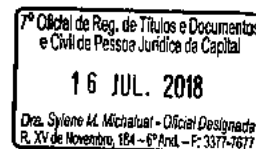
andar, sala 27, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP: 04.578-000 ("Consultor Imobiliário"). Ao Consultor Imobiliário, além das atribuições já previstas nas regulamentações vigentes e sem prejuízo das atribuições estabelecidas no Contrato de Consultoria Imobiliária, caberá as seguintes atribuições:

- I.** assessorar o Fundo, a Administradora e a Gestora em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Alvo a serem realizados pelo Fundo, incluindo a análise, seleção e avaliação de propostas de investimentos para integrarem a carteira do Fundo, bem como análise, seleção e avaliação de oportunidades de alienação ou locação dos Ativos Alvo;
- II.** controlar, supervisionar e/ou exercer as atividades inerentes à administração dos Empreendimentos Imobiliários, incluindo mas não se limitando, a fiscalização dos serviços eventualmente prestados por terceiros, como a administração (i) das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, e (ii) de quaisquer direitos reais sobre os respectivos Empreendimentos Imobiliários, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- III.** diretamente ou por meio de terceiros, manter relacionamento com os locatários dos Empreendimentos Imobiliários, acompanhar e avaliar eventuais oportunidades nessas relações, bem como discutir propostas de locação dos Ativos Alvo com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- IV.** empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por este cometidas;
- V.** não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os cotistas do Fundo;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.

DOCS - 1015493v1





VI. auxiliar a Gestora no exercício de voto nas reuniões e assembleias envolvam assuntos inerentes aos Ativos Alvo;

VII. acompanhar e monitorar investimentos nos Empreendimentos Imobiliários, auxiliando a Administradora na (a) recomendação, supervisão e gestão de implementação de melhorias, benfeitorias, manutenções corretivas, substituição de componentes de máquinas e equipamentos, serviços complementares, reformas ou edificações, incluindo os parâmetros técnicos, orientação técnica e suporte operacional para a realização de tais modificações, adaptações e serviços, (b) obtenção e análise de propostas e orçamentos de empresas especializadas a serem eventualmente contratadas pelo Fundo, às expensas do Fundo, para a realização de tais obras ou prestações de serviços, e (c) assessoramento na contratação destas empresas especializadas visando a manutenção do valor dos Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;

VIII. fiscalizar o correto pagamento de todos os tributos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os Empreendimentos Imobiliários locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, informando a Administradora de eventuais irregularidades identificadas;

IX. verificação da suficiência do valor de cobertura do seguro patrimonial que venha a ser contratado para os Empreendimentos Imobiliários Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como da existência de cláusula beneficiária ao Fundo;

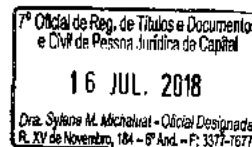
X. indicação dos administradores das sociedades que venham a compor os Ativos Alvo do Fundo, sempre que o Fundo tiver o direito de fazer tal indicação;

XI. mensalmente, prestar as informações das atividades desenvolvidas no período à Administradora e/ou à Gestora, e aquelas que lhe forem solicitadas pela Administradora, Gestora e/ou cotistas, quando aplicável;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovalorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Valorantim S.A. – www.bancovalorantim.com.br.

DOCS - 1015493v1





XII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Consultor Imobiliário; e

XIII. assessorar o Fundo, a Administradora e a Gestora na elaboração e envio, tempestivamente, dos relatórios previstos nos incisos II, IV e V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo Quinto – A Administradora contratará empresa como administradora predial do Imóvel Alvo (conforme definido adiante), nos termos essencialmente semelhantes aos do contrato de administração predial em vigor à época da aquisição do Imóvel Alvo pelo Fundo, firmado pelo Condomínio “Green Towers Brasília”, observando-se ainda os termos e condições nele previstos com relação à manutenção do referido contrato, inclusive exercendo seus direitos de voto nas assembleias do Condomínio “Green Towers Brasília” para manutenção de tal contrato, enquanto este estiver sendo cumprido.

CAPÍTULO III – OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 7º – O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas rentabilidade ao seu investimento por meio da busca de renda decorrente da exploração dos Ativos Alvo e também por meio da obtenção de ganho de capital decorrente da negociação dos Ativos Alvo nos termos da Instrução CVM nº 472 (“Ativos”). O Fundo terá por Política de Investimentos a aquisição dos seguintes ativos (“Ativos Alvo”):

I. Primordialmente, a aquisição, direta ou indiretamente, de fração ideal ou da totalidade dos imóveis integrantes do condomínio denominado “Green Towers Brasília”, localizado em Brasília, Distrito Federal, SAUN – Setor de Autarquias Norte, quadra S, Lote B, composto por três torres comerciais (“Imóvel Alvo”);

II. A aquisição de outros imóveis comerciais, prontos ou em construção, terrenos,

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovalorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Trunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970, ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovalorantim.com.br.

DOCS - 1015493





vagas de garagem, outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais ou direitos relativos a imóveis, todos com a finalidade de venda, locação típica ou atípica *built to suit*, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades (em conjunto com o Imóvel Alvo, "Empreendimentos Imobiliários"), e a participação em outras sociedades para a realização de investimentos nos Empreendimentos Imobiliários;

III. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

IV. Cotas de outros FII;

V. Certificados de Recebíveis Imobiliários;

VI. Letras Hipotecárias;

VII. Letras de Crédito Imobiliário; e

VIII. Letras imobiliárias garantidas.

Parágrafo Primeiro – A Gestora poderá alocar até 100% (cem por cento) do patrimônio do Fundo em um único Ativo Alvo ou em um ou mais Ativos Alvo de um único emissor. O investimento em Ativos (conforme definido a seguir), que sejam valores mobiliários nos termos da regulamentação em vigor, deverá observar os limites de concentração previstos nas regras gerais para fundos de investimento.

Parágrafo Segundo - O Fundo poderá adquirir Ativos Alvo gravados com ônus reais, sendo vedado, contudo, a constituição de novos ônus sobre tais ativos.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@banco.votorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.

DOCS - 1013493





Parágrafo Terceiro - O Fundo poderá investir em Ativos Alvo localizados no Brasil, sem concentração em determinada região.

Parágrafo Quarto - As disponibilidades financeiras do Fundo que temporariamente não estiverem aplicadas em Ativos Alvo serão aplicadas em (i) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) títulos públicos de emissão do Banco Central; (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; (iv) fundos de investimento classificados como referenciados ou de renda fixa; e (v) depósitos financeiros, de acordo com as limitações legais em vigor ("Ativos Financeiros" e, em conjunto com Ativos Alvo, simplesmente "Ativos").

Parágrafo Quinto - Conforme permitido pela legislação vigente, o Fundo poderá investir (i) em quaisquer Ativos Financeiros sem necessidade de consulta prévia aos cotistas pela Administradora, (ii) em quaisquer Ativos Alvo, desde que haja recomendação do Consultor Imobiliário, hipótese em que não haverá necessidade de consulta prévia aos cotistas pela Administradora.

Parágrafo Sexto - O objeto do Fundo e sua política de investimentos poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

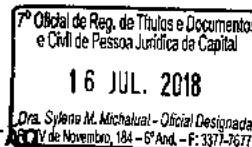
Parágrafo Sétimo - Fica estabelecido que o objetivo definido neste Regulamento não se caracteriza como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pela Administradora.

Parágrafo Oitavo - O processo de análise e seleção dos ativos componentes do Fundo é executado, periodicamente, pelo Comitê de Investimento da Administradora, levando-se em conta o cenário econômico, as perspectivas para o mercado imobiliário, e a análise fundamentalista dos Ativos Alvo potenciais do Fundo.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovalorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Valorantim S.A. - www.bancovalorantim.com.br.

DOCS - 1015493





CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

Artigo 8º - Nos termos da Lei nº 8.668/93, a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo ou nele aportados, bem como seus frutos e rendimentos, podendo administrá-los e deles dispor na forma e para os fins estabelecidos na legislação e neste Regulamento, sendo certo que tais bens e direitos: (i) não se comunicam com o patrimônio da Administradora; (ii) não integram o ativo da Administradora; (iii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (iv) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (v) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (vi) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (vii) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

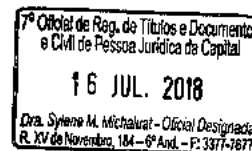
Artigo 9º - Sem prejuízo do disposto acima, a Administradora, na qualidade de Gestora, terá poderes para gerir o patrimônio do Fundo, estando apta a realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto e necessários à sua administração, observada a necessidade de recomendação pelo Consultor Imobiliário em relação aos Ativos Alvo, podendo, inclusive, adquirir e comercializar imóveis, exercer os direitos inerentes à propriedade dos bens integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os de ação, recurso e exceção, podendo abrir e movimentar contas bancárias, transigir, adquirir e alienar títulos e valores mobiliários pertencentes ao Fundo, observadas as limitações deste Regulamento e da legislação em vigor.

Parágrafo Primeiro - Fica estabelecido que a Administradora, na qualidade de Gestora, adota Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pela Gestora do Fundo em assembleias de sociedades nas quais o Fundo participe. Tal política orienta as decisões da Gestora em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.

DOCS - 1015493v1





Parágrafo Segundo - A Política de Exercício de Direito de Voto adotada pela Administradora, cuja cópia é entregue ao cotista no momento de seu ingresso no Fundo está divulgada no sítio da Administradora na rede mundial de computadores (internet) (<http://www.vam.com.br>).

CAPÍTULO V – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 10 – Pela prestação de serviços de gestão, administração, custódia, controladoria e escrituração ao Fundo, a Administradora receberá uma taxa de administração equivalente a 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento ao ano), sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo (“Índice”); ou (ii) caso as Cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; em ambas as situações, a taxa de administração terá um mínimo mensal de R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) atualizado, anualmente, a contar do dia 31 de outubro de 2019, pela variação positiva do IPCA/IBGE (“Taxa de Administração”).

Parágrafo Único – Pela prestação dos serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, o Consultor Imobiliário fará jus ao recebimento de uma Taxa de Consultoria Imobiliária equivalente a 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento ao ano), sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, o Índice; ou (ii) caso as Cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@banco.votorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.banco.votorantim.com.br.

DOCS - 1615497





Fundo; em ambas as situações, a Taxa de Consultoria Imobiliária terá um mínimo mensal de R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) atualizado, anualmente, a contar do dia 31 de outubro de 2019, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

Artigo 11 – A Taxa de Administração e a Taxa de Consultoria Imobiliária serão apropriadas diariamente adotando-se o critério “pro-rata” dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e cobradas, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Artigo 12 – A Administradora não receberá taxa de performance, e não serão cobradas taxa de entrada ou taxa de saída do Fundo.

CAPÍTULO VI – DAS OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Artigo 13 – Incluem-se entre as obrigações da Administradora, além de outras previstas neste Regulamento:

(i) empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos cotistas.

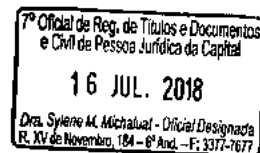
(ii) participar das reuniões ou comitês que decidam acerca dos investimentos do Fundo, selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

(iii) manter departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Alvo e demais projetos imobiliários do Fundo, do mercado imobiliário em geral e de potenciais Ativos Alvo do Fundo, ou poderá contratar tais serviços externamente;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovalorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovalorantim.com.br.

DOCS - 1015493v





(iv) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, as restrições previstas no Artigo 8º deste Regulamento;

(v) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem e à disposição dos cotistas em sua sede:

(a) os registros de cotistas e de transferência de Cotas;

(b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;

(c) a documentação relativa aos imóveis, operações e patrimônio do Fundo;

(d) os registros contábeis das operações e do patrimônio do Fundo; e

(e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento.

(vi) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, sempre em consonância com as recomendações do Consultor Imobiliário, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(vii) receber rendimentos e quaisquer valores devidos ao Fundo;

(viii) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancoqvotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04502-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancoqvotorantim.com.br

DOCS - 101549374





- (ix) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (x) no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item (v) acima até o término do procedimento;
- (xi) elaborar e divulgar as demonstrações financeiras e o relatório de acompanhamento das atividades do Fundo, bem como contratar e acompanhar os trabalhos do auditor independente do Fundo, de acordo com o disposto neste Regulamento;
- (xii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Instrução CVM nº 472 e no presente Regulamento;
- (xiii) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xiv) transferir para o Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa obter em decorrência de sua condição de Administradora do Fundo;
- (xv) convocar a Assembleia Geral de Cotistas, em conformidade com o disposto neste Regulamento;
- (xvi) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (xvii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Parágrafo Único – A Administradora, como entidade escrituradora das Cotas do Fundo, realizará o controle da emissão das Cotas e, caso seja verificada a inobservância, que

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancoqvotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Trunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancoqvotorantim.com.br.

DOCS - 1015492





venha ocasionar alguma alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, comunicará o fato imediatamente aos cotistas.

CAPÍTULO VII – DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Artigo 14 – Será vedado à Administradora praticar os seguintes atos, atuando em nome do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos ao cotista, sob qualquer modalidade;
- (iii) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se de qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (iv) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (v) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vi) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (vii) prometer rendimentos predeterminados ao cotista;
- (viii) realizar operações que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, salvo aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail gac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.

DOCS - 1015493v1





- (ix) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (x) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472;
- (xi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xii) realizar operações com derivativos;
- (xiii) praticar qualquer ato de liberalidade; e
- (xiv) agir de forma contrária à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, desde que observada a legislação vigente e o papel fiduciário da Administradora.

Artigo 15 – Não é permitido à Administradora adquirir Cotas do Fundo para o seu patrimônio próprio.

CAPÍTULO VIII – DAS COTAS DO FUNDO, CARACTERÍSTICAS E DISTRIBUIÇÃO

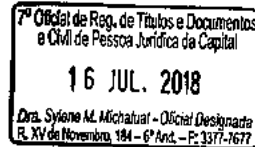
Artigo 16 – Fica autorizada a emissão de cotas pelo Fundo no o montante total máximo de R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), em uma ou mais séries, a critério da Administradora, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento (“Emissão Autorizada”).

Parágrafo Primeiro – Para fins da primeira emissão de Cotas, será considerado o valor de R\$ 100,00 (cem reais) por cota. Nas emissões subsequentes, o que inclui as Emissões

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovalorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovalorantim.com.br.

DOCS - 1015497





Autorizadas, a Administradora terá discricionariedade para escolher um dos seguintes critérios para apuração do valor da nova cota (i) o valor de mercado da cota de fechamento do último dia útil do mês anterior à data em que for comunicado ao mercado a realização da nova emissão; (ii) o valor patrimonial da cota, apurado no último dia útil do mês anterior à data em que for comunicado ao mercado a realização da nova emissão; ou (iii) o valor da cota apurado pela Administradora no dia da efetiva integralização das Cotas, sendo certo que a forma de precificação das novas cotas deverá ser informada no referido comunicado ao mercado. Não obstante o quanto disposto neste Parágrafo Primeiro, é permitida a adoção de outra forma de precificação do valor das cotas objeto das novas emissões, desde que tal forma de precificação seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Segundo - As Cotas conferirão iguais direitos aos seus titulares, independente das respectivas séries, que apenas se diferenciarão pela data de integralização.

Parágrafo Terceiro - As Cotas do Fundo somente serão resgatadas quando da liquidação do Fundo, quando assim determinada pela Assembleia Geral de Cotistas ou pela Administradora, nas hipóteses legais.

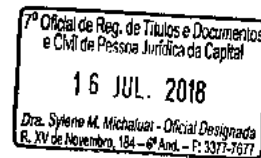
Parágrafo Quarto - A distribuição das Cotas será realizada pela Administradora por meio de oferta pública, registrada ou não, em regime de melhores esforços, sendo facultada a contratação de instituições participantes do sistema de distribuição para auxiliar na colocação das Cotas. A Administradora poderá contratar, caso entenda necessário, o serviço de formador de mercado.

Parágrafo Quinto - No ato de subscrição de Cotas do Fundo, o subscritor assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela Administradora. O documento deverá conter o nome e qualificação do subscritor, o número de Cotas subscritas, o preço de emissão e a forma de integralização e seu valor, devendo uma via ser entregue ao subscritor no mesmo ato, valendo como comprovante.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@banco.votorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.banco.votorantim.com.br.

DOCS - 1015493





Parágrafo Sexto - A integralização das Cotas do Fundo se dará nas datas e nas condições estabelecidas no Boletim de Subscrição a ser assinado pelo cotista no momento da subscrição das Cotas ou ainda, nos termos do respectivo compromisso de investimento, conforme o caso.

Parágrafo Sétimo - Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, observado o disposto neste Regulamento, ficando desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo Oitavo - No caso de integralização total ou parcial em dinheiro, os recursos deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos em nome do Fundo e poderão ser aplicados, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em cotas de fundos de investimento, títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do Fundo, nos termos deste Regulamento. A integralização prevista neste parágrafo oitavo será realizada durante o prazo de duração do Fundo, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, conforme o caso.

Parágrafo Nono - Na hipótese de integralização total ou parcial com imóveis ou direitos relativos a imóveis, além da aprovação da Administradora, a Administradora deverá submeter a matéria à Assembleia Geral de Cotistas para a aprovação da operação e do valor atribuído ao bem ou direito, devendo a Administradora proceder à averbação na matrícula dos respectivos imóveis para que passem a constar do patrimônio do Fundo. A integralização prevista neste parágrafo nono será realizada durante o prazo de duração do Fundo, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, conforme o caso.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail: sac@bancoavotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970, ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancoavotorantim.com.br.

DOCS - 1015493x1





Parágrafo Décimo - No caso de integralização em ativos que estejam registrados para negociação em mercado de balcão organizado e/ou em bolsa de valores, os valores atribuídos a eles serão aqueles registrados na última negociação. A integralização prevista neste parágrafo décimo será realizada durante o prazo de duração do Fundo, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, conforme o caso.

Parágrafo Décimo Primeiro - As Cotas do Fundo poderão ser listadas em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, a qualquer momento, mediante deliberação da Administradora e observados os termos da regulamentação aplicável aos cotistas do Fundo.

CAPÍTULO IX – DA EMISSÃO INICIAL DE COTAS E EMISSÕES SUBSEQUENTES

Artigo 17 - Na emissão inicial de Cotas do Fundo, após atingido o valor mínimo de colocação de 1.000 (mil) Cotas, cujo valor total seja no mínimo igual a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), a Administradora poderá, a qualquer tempo durante o prazo de distribuição, encerrar a distribuição com o consequente cancelamento do saldo não colocado.

Parágrafo Primeiro - Caso o valor mínimo referido no caput deste Artigo não seja alcançado, a Administradora deverá, imediatamente:

- (i) Fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e
- (ii) Proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o item "i" deste Parágrafo Primeiro.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovytorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site da Banca Votorantim S.A. - www.bancovytorantim.com.br.

DOCS - 1015493v1





Parágrafo Segundo - As Cotas objeto de nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

Artigo 18 - A Administradora poderá, por ato próprio, deliberar a emissão adicional de Cotas, até o montante de Cotas e valor da Emissão Autorizada, nos termos do Artigo 16 deste Regulamento, dando conhecimento aos cotistas por meio de publicação de fato relevante.

Parágrafo Único - Será assegurado aos cotistas do Fundo direito de preferência na subscrição de Cotas objeto de emissões de séries futuras de Cotas, por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, não sendo permitida a cessão do direito de preferência.

Artigo 19 - A emissão adicional de Cotas, além dos limites da Emissão Autorizada, dependerá de prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, que deverá deliberar sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas, inclusive se será admitida a subscrição parcial, a modalidade de distribuição pública das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, quando aplicável.

CAPÍTULO X - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

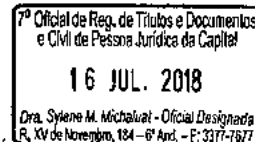
Artigo 20 - É de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- (i) a aprovação das demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora em até 4 (quatro) meses contados do encerramento do exercício social;
- (ii) alteração do Regulamento;
- (iii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 9661, ou e-mail sac@banco.votorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.banco.votorantim.com.br.

DOCS - 1015493v1



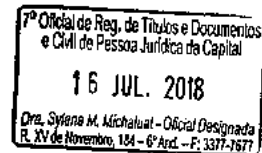


- (iv) emissão de novas Cotas, adicionais ou com características diversas daquelas já autorizadas pelo Regulamento, nos termos do Artigo 16;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, de forma diversa daquela disciplinada neste Regulamento;
- (vii) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se houver, ou do valor atribuído ao bem ou direito, conforme os Parágrafos Nonoo e Décimo do Artigo 16 deste Regulamento;
- (ix) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Artigo 26, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) alteração do prazo de duração do FII;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM nº 472 ou conforme assim considerado pela Administradora;
- (xii) alteração da Taxa de Administração;
- (xiii) deliberar sobre a distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista neste Regulamento, observadas as limitações legais;
- (xiv) destituição ou substituição do Consultor Imobiliário e escolha de seu substituto;
- (xv) grupamento ou desdobramento de Cotas.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovalorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovalorantim.com.br.

DOCS - 1015493v1





Artigo 21 - A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e

II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

Parágrafo Primeiro - Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

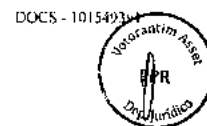
Parágrafo Segundo - O pedido de que trata o Parágrafo Primeiro deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

Parágrafo Terceiro - O percentual de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotista.

Parágrafo Quarto - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência ou mensagem eletrônica encaminhada a cada cotista.

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

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovalorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Valorantim S.A. – www.bancovalorantim.com.br.



11 DEZ. 2018

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS

CNPJ/MF Nº 23.740.527/0001-58

MICROFILMAGEM
11993399

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 10 DE
DEZEMBRO DE 2018**

I - DATA, HORA E LOCAL: Aos 10 dias do mês de dezembro do ano de 2018, às 10 horas, na sede social da administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 23.740.527/0001-58 ("Fundo"), **Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.384.738/0001-98 ("Administradora"), localizada na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Condomínio Rochaverá, Torre A, 11º andar, São Paulo - SP.

II - CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação, em virtude da presença da totalidade dos cotistas do Fundo ("Cotistas"), em conformidade com o artigo 19, §2º, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de dezembro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), com o artigo 67, §6º, da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, e com o artigo 20 e seguintes constantes do Capítulo X do regulamento do Fundo.

III - PRESENÇA: Presentes Cotistas titulares da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, conforme registrado na Lista de Presença e representantes legais da Administradora.

IV - COMPOSIÇÃO DA MESA: Mariana Freitas Moraes de Camargo, Presidente; e Tatiane Cristine de Lima, Secretária.

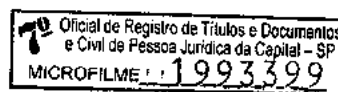
V - ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(i) o grupamento das cotas emitidas pelo Fundo pelo fator de proporção

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bv.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.

DOCS - 111231466587





equivalente a 0,99266130, de forma que, depois do grupamento, cada cota existente passará a ser representada por uma determinada quantidade de cotas. As cotas advindas do grupamento serão da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes;

(ii) a retificação da deliberação constante do item "ii" da Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 13 de julho de 2018 e registrada, em 16 de julho de 2018, perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo sob o nº 1984216 ("AGE 13/07"), a fim de determinar que no âmbito da oferta pública de distribuição primária de cotas do Fundo serão emitidas e ofertadas até 3.060.000 (três milhões e sessenta mil) novas cotas, totalizando o montante de até R\$ 306.000.000,00 (trezentos e seis milhões de reais);

(iii) a ratificação das demais deliberações tomadas na AGE 13/07; e

(iv) a autorização à Administradora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia, bem como ao registro da presente ata.

VI - DELIBERAÇÕES: Em conformidade com o disposto no artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08, os Cotistas, sem quaisquer restrições, decidiram:

(i) a Administradora informou que, no âmbito da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, aprovada nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cotas do Fundo, datado de 19 de outubro de 2018, foram emitidas 300.000 (trezentas mil) cotas, com valor nominal unitário de R\$ 100,00, totalizando R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), das quais 218.653 (duzentas e dezoito mil e seiscentos e cinquenta e três) cotas foram efetivamente integralizadas e 81.347 (oitenta e um mil e trezentos e quarenta e sete) cotas foram canceladas pela Administradora, de modo que os Cotistas do Fundo, TS-7 PARTICIPACOES, L.P. e TISHMAN SPEYER BRAZIL

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bv.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais, ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.

DOCS - 1112380%





INVESTMENTS, L.P., passaram a deter, respectivamente 8.997.087 (oito milhões, novecentos e noventa e sete mil e oitenta e sete) e 9.006 (nove mil e seis) cotas. Isto posto, os Cotistas decidiram aprovar o grupamento das cotas emitidas pelo Fundo pelo fator de proporção de 0,99266130, a ser aplicado sobre o número de cotas integralizadas por cada Cotista, de forma que, após o grupamento, as 9.006.093 (nove milhões, seis mil e noventa e três) cotas existentes passarão a ser representadas por 8.940.000 (oito milhões e novecentos e quarenta mil) cotas. As cotas advindas do grupamento são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes, sendo que a Administradora deverá arredondar (arredondamento para baixo) o número de cotas de cada investidor para que nenhum cotista possua número fracionado de cotas.

(i) aprovar a retificação da deliberação constante do caput e das alíneas "c" e "e" do item "ii" da AGE 13/07, a fim de determinar que no âmbito da oferta pública de distribuição primária de cotas do Fundo serão emitidas e ofertadas até 3.060.000 (três milhões e sessenta mil) novas cotas, totalizando o montante de até R\$ 306.000.000,00 (trezentos e seis milhões de reais), que passaram a compor a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo, com a consequente alteração da destinação dos recursos prevista na alínea "i" de referida deliberação, de modo que a destinação dos recursos seja a seguinte:

"Destinação dos Recursos: Os recursos a serem captados por meio da oferta das novas cotas serão destinados da seguinte maneira: (a) o valor aproximado de R\$ 286.000.000,00 (duzentos e oitenta e seis milhões de reais) serão destinados à integralização de capital na TS-7, que utilizará os recursos para quitação do saldo devedor do financiamento bancário captado pela TS-7 com o Banco do Brasil S.A. que fora contraído com objetivo de construção da Torre II e da Torre III do "Condomínio Green Towers Brasília", nos termos do "Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Comercial com Garantia Hipotecária e Outras Avenças NR 330.700.989"; (b) o valor aproximado de R\$ 11.000.000,00

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bv.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.

DOCS - 111230v6





(onze milhões de reais) será utilizado para arcar com os custos necessários à redução do capital da TS-7 (o que inclui, mas não se limita, ao ITBI), que resultará na transferência da propriedade da fração ideal de 42,5% (quarenta e dois inteiros e cinco décimos por cento) da Torre II e da fração ideal de 85% (oitenta e cinco por cento) da Torre III ao Fundo; e (c) o valor aproximado de R\$ 8.860.000,00 (oito milhões oitocentos e sessenta mil reais) será destinado ao pagamento dos encargos do Fundo, o que inclui os custos com a nova emissão."

- (ii) ratificar as demais deliberações tomadas no âmbito da AGE 13/07; e
- (iii) autorizar a Administradora a praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias deliberadas e aprovadas nessa assembleia, incluindo a assinatura de todos os documentos públicos ou privados para tanto, bem como ao registro da presente ata.

VII – ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a ser tratado, o presidente da mesa concedeu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foi encerrada a reunião, da qual foi lavrada a presente ata, lida, discutida e achada conforme e por todos assinada.

A presente cópia é transcrição fiel da ata lavrada no livro próprio.

São Paulo, 10 de dezembro de 2018.


Mariana Freitas Moraes de Camargo
Presidente

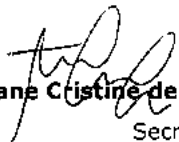
(Continua na próxima página)

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bx.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Tinguá, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.

DOCS - 11123046



(Continuação da Ata da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers, realizada em 10 de dezembro de 2018)


Tatiane Cristine de Lima
Secretária

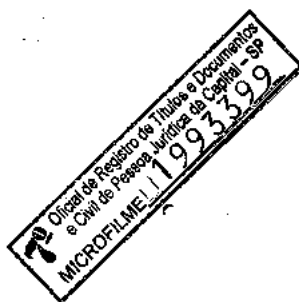


Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bv.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.

DOCS - 11123606



0483401





**7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial Designado: Sérgio Gomes dos Santos

Rua XV de Novembro, 184 - 6º andar - cj. 604 - Centro
Tel.: (XX11) 3377-7677 / (xx11) 9 5412-4153 - Email: 7rd@7rd.com.br - Site: www.7rd.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

Nº 1.993.399 de 11/12/2018

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 10/12/2018, o qual foi protocolado sob nº 1.993.629, tendo sido registrado sob nº **1.993.399** e averbado no registro nº 1.918.817 no Livro de Registro B deste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ATA DE FUNDO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 11 de dezembro de 2018

Walter Marreiro

Escrevente Autorizado

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

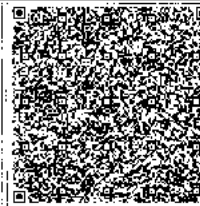


Emolumentos	Estado	Ipsesp	Registro Civil	Tribunal de Justiça
RS 60,19	RS 17,09	RS 11,73	RS 3,16	RS 4,13
Margem Pública	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
RS 2,90	RS 1,36	RS 0,00	RS 0,00	RS 100,46



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdtsp.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode

00170987255365077



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça.

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital

1137124TIDB000018157DB18Q

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

22 AGO. 2018

MICROFILMAGEM
1986332

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS

CNPJ/MF Nº 23.740.527/0001-58

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 21
DE AGOSTO DE 2018**

I - DATA, HORA E LOCAL: Aos 21 dias do mês de agosto do ano de 2018, às 10 horas, na Avenida das Nações Unidas nº 14.171, Torre A, 11º andar, São Paulo/SP, sede do **Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 03.384.738/0001-98 ("Administradora").

II - CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação, em virtude da presença da totalidade dos cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS** (respectivamente, "Cotistas" e "Fundo"), em conformidade com o artigo 19, §2º, da Instrução da Comissão de Valores Imobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), com o artigo 67, §6º, da Instrução da CVM nº555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, e com o artigo 20 e seguintes constantes no Capítulo X do Regulamento do Fundo.

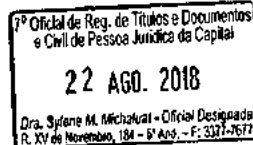
III - PRESENÇA: Presentes Cotistas titulares da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, conforme registrado na Lista de Presença de Cotistas do Fundo e representantes legais da Administradora.

IV - COMPOSIÇÃO DA MESA DIRETORA: Foi composta a Mesa com o Sr. Luiz Armando Monteiro Sedrani para presidi-la o qual convidou Pedro Augusto Peruzzo Roseiro, para secretariar os trabalhos.

V - ORDEM DO DIA:

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovalorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970, ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovalorantim.com.br.





- (i) Deliberar sobre a alteração do regulamento para atender às exigências formuladas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, de forma a (i) incluir a definição de “Dia Útil”; (ii) ajustar o artigo 6º, §4º, item II do Regulamento de acordo com o artigo 29, § 2º da Instrução CVM nº 472/08; e (iii) ajustar o artigo 19 do Regulamento para explicitar a situação do direito de preferência; e
- (ii) Deliberar sobre ajuste de redação no parágrafo terceiro do artigo 7º do Regulamento, nos termos do Anexo I à presente ata;
- (iii) Deliberar sobre a exclusão da possibilidade de o Fundo aplicar recursos em empreendimentos imobiliários 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, nos termos do Anexo I à presente ata;
- (iv) Deliberar sobre os requisitos para que cotistas que possuam conflito de interesse com o Fundo possa votar em assembleias gerais do Fundo, nos termos do Anexo I à presente ata; e
- (v) Deliberar sobre a autorização à Administradora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

VI – DELIBERAÇÕES: em conformidade com o artigo 20 da Instrução CVM nº472/08, a totalidade dos Cotistas do Fundo, decidiram, sem restrições:

- (i) Aprovar todas as matérias constantes da presente ordem do dia, nos exatos termos constantes no Anexo I à presente Ata; e
- (ii) Autorizar a Administradora a praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia, bem como ainda praticar os atos necessários ao registro da presente ata e do Regulamento junto ao

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovalorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Valorantim S.A. – www.bancovalorantim.com.br.

DOCS - 1045



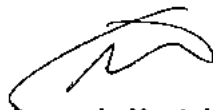
7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo do Estado de São Paulo.

VII – ENCERRAMENTO DA REUNIÃO. LEITURA E LAVRATURA DA ATA:

Nada mais havendo a ser tratado, o presidente da mesa concedeu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foi encerrada a reunião, da qual foi lavrada a presente ata, lida, discutida e achada conforme e por todos assinada.

A presente cópia é transição fiel da ata lavrada no próprio livro.

São Paulo, 21 de agosto de 2018.


Luiz Armando Monteiro Sedrani

Presidente


Pedro Augusto Peruzzo Roseiro

Secretário



Emol.
Estado
Ipsop
R. Civil
T. Justiça
M. Público
ISS

Total R\$ 457,11
Selos e taxas
Recolhidos à vista

7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 53.452.254/0001-04
Sylene Maria Michalusi Sessa - Oficial Designada
R\$ 273,90 Protocolado e prenotado sob o n. 1.986.385 em
R\$ 77,72 22/08/2018 e registrado, hoje, em microfilme
R\$ 53,44 sob o n. 1.986.332, em títulos e documentos.
R\$ 14,34 Averbado à margem do registro n. 1918817
R\$ 18,75 São Paulo, 22 de agosto de 2018

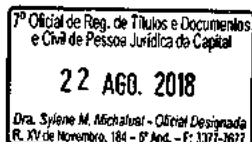
Sylene Maria Michalusi Sessa - Oficial Designada

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083. Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovalorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083. Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04502-970, ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovalorantim.com.br

DOCS - 1045



ANEXO I
Regulamento Consolidado



Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.

DOCS - 10451



22 AGO. 2010

Regulamento

MICROFILMAGEM

1986332



REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

GREEN TOWERS

("Regulamento")

CNPJ/MF Nº 23.740.527/0001-58

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Artigo 1º – O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS** ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio fechado, dividido em cotas, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio ("Cotas"), é regido pelo presente Regulamento, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Artigo 2º – O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

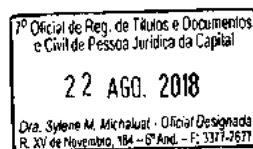
Artigo 3º – O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários. Não há limitação no público alvo do Fundo.

CAPÍTULO II – ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 4º – O Fundo será administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM a

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail: sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.





administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 11º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.384.738/0001-98 ("Administradora"), a qual também prestará os serviços de gestão da carteira do Fundo (quando atuando nessa qualidade, a "Gestora").

Artigo 5º - A Administradora poderá prestar diretamente ao Fundo os serviços de custódia, controladoria, escrituração de Cotas e de distribuição, nos termos previstos neste Regulamento, ou contratar instituições devidamente habilitadas para a prestação de referidos serviços.

Artigo 6º - A Administradora poderá ainda, em nome do Fundo, contratar terceiros para prestação de serviços necessários ao funcionamento e ao cumprimento dos objetivos do Fundo, desde que devidamente qualificados para prestação de tais serviços. A lista de todos os prestadores de serviço contratados pelo Fundo encontra-se no Informe Anual do Fundo, disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://www.vam.com.br>.

Parágrafo Primeiro - Os custos com a contratação dos prestadores de serviços que não constituírem encargos do Fundo, conforme definido neste Regulamento, serão suportados pela Administradora.

Parágrafo Segundo - Os encargos debitados do Fundo constarão dos relatórios preparados pela Administradora, também disponíveis no endereço eletrônico indicado no caput deste Artigo.

Parágrafo Terceiro - A substituição da Administradora observará o disposto no Capítulo VI, Seção V da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo Quarto - Fica desde já definido que a Administradora contratará para a prestação dos serviços de consultoria imobiliária do Fundo, a empresa **TS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.262.910/0001-04, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 34º

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovalorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais, ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04502-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Valorantim S.A. - www.bancovalorantim.com.br.

DOCS - 1645118v1





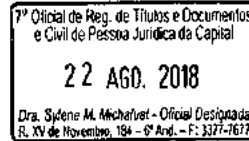
andar, sala 27, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP: 04.578-000 ("Consultor Imobiliário"). Ao Consultor Imobiliário, além das atribuições já previstas nas regulamentações vigentes e sem prejuízo das atribuições estabelecidas no Contrato de Consultoria Imobiliária, caberá as seguintes atribuições:

- I.** assessorar o Fundo, a Administradora e a Gestora em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Alvo a serem realizados pelo Fundo, incluindo a análise, seleção e avaliação de propostas de investimentos para integrarem a carteira do Fundo, bem como análise, seleção e avaliação de oportunidades de alienação ou locação dos Ativos Alvo;
- II.** controlar e/ou supervisionar as atividades inerentes à administração dos Empreendimentos Imobiliários, incluindo mas não se limitando, a fiscalização dos serviços eventualmente prestados por terceiros, como a administração (i) das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, e (ii) de quaisquer direitos reais sobre os respectivos Empreendimentos Imobiliários, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- III.** recomendar à Administradora o exercício de atividades inerentes à Administração dos Empreendimentos Imobiliários;
- IV.** diretamente ou por meio de terceiros, manter relacionamento com os locatários dos Empreendimentos Imobiliários, acompanhar e avaliar eventuais oportunidades nessas relações, bem como discutir propostas de locação dos Ativos Alvo com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- V.** empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por este cometidas;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovalorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Valorantim S.A. - www.bancovalorantim.com.br.

DOC5 - 1045118





VI. não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os cotistas do Fundo;

VII. auxiliar a Gestora no exercício de voto nas reuniões e assembleias envolvam assuntos inerentes aos Ativos Alvo;

VIII. acompanhar e monitorar investimentos nos Empreendimentos Imobiliários, auxiliando a Administradora na (a) recomendação, supervisão e gestão de implementação de melhorias, benfeitorias, manutenções corretivas, substituição de componentes de máquinas e equipamentos, serviços complementares, reformas ou edificações, incluindo os parâmetros técnicos, orientação técnica e suporte operacional para a realização de tais modificações, adaptações e serviços, (b) obtenção e análise de propostas e orçamentos de empresas especializadas a serem eventualmente contratadas pelo Fundo, às expensas do Fundo, para a realização de tais obras ou prestações de serviços, e (c) assessoramento na contratação destas empresas especializadas visando a manutenção do valor dos Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;

IX. fiscalizar o correto pagamento de todos os tributos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os Empreendimentos Imobiliários locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, informando a Administradora de eventuais irregularidades identificadas;

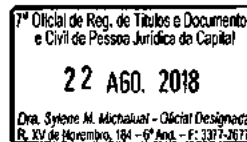
X. verificação da suficiência do valor de cobertura do seguro patrimonial que venha a ser contratado para os Empreendimentos Imobiliários Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como da existência de cláusula beneficiária ao Fundo;

XI. indicação dos administradores das sociedades que venham a compor os Ativos Alvo do Fundo, sempre que o Fundo tiver o direito de fazer tal indicação;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancoavotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidora: 0800 767 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970, ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancoavotorantim.com.br.

DOCS - 1045113-1





XII. mensalmente, prestar as informações das atividades desenvolvidas no período à Administradora e/ou à Gestora, e aquelas que lhe forem solicitadas pela Administradora, Gestora e/ou cotistas, quando aplicável;

XIII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Consultor Imobiliário; e

XIV. assessorar o Fundo, a Administradora e a Gestora na elaboração e envio, tempestivamente, dos relatórios previstos nos incisos II, IV e V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo Quinto – A Administradora contratará empresa como administradora predial do Imóvel Alvo (conforme definido adiante), nos termos essencialmente semelhantes aos do contrato de administração predial em vigor à época da aquisição do Imóvel Alvo pelo Fundo, firmado pelo Condomínio “Green Towers Brasília”, observando-se ainda os termos e condições nele previstos com relação à manutenção do referido contrato, inclusive exercendo seus direitos de voto nas assembleias do Condomínio “Green Towers Brasília” para manutenção de tal contrato, enquanto este estiver sendo cumprido.

CAPÍTULO III – OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 7º – O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas rentabilidade ao seu investimento por meio da busca de renda decorrente da exploração dos Ativos Alvo e também por meio da obtenção de ganho de capital decorrente da negociação dos Ativos Alvo nos termos da Instrução CVM nº 472 (“Ativos”). O Fundo terá por Política de Investimentos a aquisição dos seguintes ativos (“Ativos Alvo”):

I. Primordialmente, a aquisição, direta ou indiretamente, de fração ideal ou da totalidade dos imóveis integrantes do condomínio denominado “Green Towers Brasília”, localizado em Brasília, Distrito Federal, SAUN – Setor de Autarquias Norte, quadra 5, Lote

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8561, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8561, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.

DOCS - 10451184



B, composto por três torres comerciais ("Imóvel Alvo");

II. A aquisição de outros imóveis comerciais, prontos ou em construção, terrenos, vagas de garagem, outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais ou direitos relativos a imóveis, todos com a finalidade de venda, locação típica ou atípica *built to suit*, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades (em conjunto com o Imóvel Alvo, "Empreendimentos Imobiliários"), e a participação em outras sociedades para a realização de investimentos nos Empreendimentos Imobiliários;

III. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

IV. Cotas de outros FII;

V. Certificados de Recebíveis Imobiliários;

VI. Letras Hipotecárias;

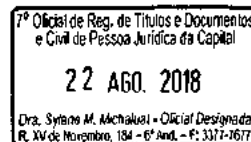
VII. Letras de Crédito Imobiliário; e

VIII. Letras Imobiliárias garantidas.

Parágrafo Primeiro – A Gestora poderá alocar até 100% (cem por cento) do patrimônio do Fundo em um único Ativo Alvo ou em um ou mais Ativos Alvo de um único emissor. O investimento em Ativos (conforme definido a seguir), que sejam valores mobiliários nos termos da regulamentação em vigor, deverá observar os limites de concentração previstos nas regras gerais para fundos de investimento.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovalorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovalorantim.com.br.





Parágrafo Segundo - O Fundo poderá adquirir Ativos Alvo gravados com ônus reais, sendo vedado, contudo, a constituição de novos ônus sobre tais ativos.

Parágrafo Terceiro - O Fundo poderá investir em Ativos Alvo localizados no Brasil, sem necessidade de diversificação regional.

Parágrafo Quarto - As disponibilidades financeiras do Fundo que temporariamente não estiverem aplicadas em Ativos Alvo serão aplicadas em (i) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) títulos públicos de emissão do Banco Central; (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; (iv) fundos de investimento classificados como referenciados ou de renda fixa; e (v) depósitos financeiros, de acordo com as limitações legais em vigor ("Ativos Financeiros" e, em conjunto com Ativos Alvo, simplesmente "Ativos").

Parágrafo Quinto - Conforme permitido pela legislação vigente, o Fundo poderá investir (i) em quaisquer Ativos Financeiros sem necessidade de consulta prévia aos cotistas pela Administradora, (ii) em quaisquer Ativos Alvo, desde que haja recomendação do Consultor Imobiliário, hipótese em que não haverá necessidade de consulta prévia aos cotistas pela Administradora.

Parágrafo Sexto - O objeto do Fundo e sua política de investimentos poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Parágrafo Sétimo - Fica estabelecido que o objetivo definido neste Regulamento não se caracteriza como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pela Administradora.

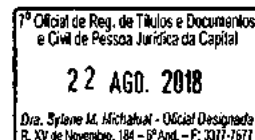
Parágrafo Oitavo - O processo de análise e seleção dos ativos componentes do Fundo é executado, periodicamente, pelo Comitê de Investimento da Administradora, levando-se em conta o cenário econômico, as perspectivas para o mercado imobiliário, e a análise

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovalorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.

DOCS - 1045118v1



fundamentalista dos Ativos Alvo potenciais do Fundo.



CAPÍTULO IV – DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

Artigo 8º – Nos termos da Lei nº 8.668/93, a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo ou nele aportados, bem como seus frutos e rendimentos, podendo administrá-los e deles dispor na forma e para os fins estabelecidos na legislação e neste Regulamento, sendo certo que tais bens e direitos: (i) não se comunicam com o patrimônio da Administradora; (ii) não integram o ativo da Administradora; (iii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (iv) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (v) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (vi) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (vii) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

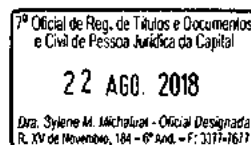
Artigo 9º – Sem prejuízo do disposto acima, a Administradora, na qualidade de Gestora, terá poderes para gerir o patrimônio do Fundo, estando apta a realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto e necessários à sua administração, observada a necessidade de recomendação pelo Consultor Imobiliário em relação aos Ativos Alvo, podendo, inclusive, adquirir e comercializar imóveis, exercer os direitos inerentes à propriedade dos bens integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os de ação, recurso e exceção, podendo abrir e movimentar contas bancárias, transigir, adquirir e alienar títulos e valores mobiliários pertencentes ao Fundo, observadas as limitações deste Regulamento e da legislação em vigor.

Parágrafo Primeiro – Fica estabelecido que a Administradora, na qualidade de Gestora, adota Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pela Gestora do Fundo em assembleias de sociedades nas quais o

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.

DOCS - 1045118





Fundo participe. Tal política orienta as decisões da Gestora em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

Parágrafo Segundo - A Política de Exercício de Direito de Voto adotada pela Administradora, cuja cópia é entregue ao cotista no momento de seu ingresso no Fundo está divulgada no sítio da Administradora na rede mundial de computadores (internet) (<http://www.vam.com.br>).

CAPÍTULO V – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 10 – Pela prestação de serviços de gestão, administração, custódia, controladoria e escrituração ao Fundo, a Administradora receberá uma taxa de administração equivalente a 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento ao ano), sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo (“Índice”); ou (ii) caso as Cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; em ambas as situações, a taxa de administração terá um mínimo mensal de R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) atualizado, anualmente, a contar do dia 31 de outubro de 2019, pela variação positiva do IPCA/IBGE (“Taxa de Administração”).

Parágrafo Único – Pela prestação dos serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, o Consultor Imobiliário fará jus ao recebimento de uma Taxa de Consultoria Imobiliária equivalente a 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento ao ano), sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovalorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Valorantim S.A. - www.bancovalorantim.com.br.

DOCS - 1045111





Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, o Índice; ou (ii) caso as Cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; em ambas as situações, a Taxa de Consultoria Imobiliária terá um mínimo mensal de R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) atualizado, anualmente, a contar do dia 31 de outubro de 2019, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

Artigo 11 – A Taxa de Administração e a Taxa de Consultoria Imobiliária serão apropriadas diariamente adotando-se o critério “pro-rata” dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e cobradas, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente. Para fins do presente Regulamento, considera-se “Dia(s) Útil(eis)” qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional, no Estado de São Paulo, ou na Cidade de São Paulo, ou em dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não houver funcionamento na B3.

Artigo 12 – A Administradora não receberá taxa de performance, e não serão cobradas taxa de entrada ou taxa de saída do Fundo.

CAPÍTULO VI – DAS OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA

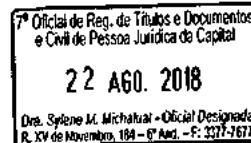
Artigo 13 – Incluem-se entre as obrigações da Administradora, além de outras previstas neste Regulamento:

(i) empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos cotistas.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970, ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.

DOCS - 1045118v1





(ii) participar das reuniões ou comitês que decidam acerca dos investimentos do Fundo, selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

(iii) manter departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Alvo e demais projetos imobiliários do Fundo, do mercado imobiliário em geral e de potenciais Ativos Alvo do Fundo, ou poderá contratar tais serviços externamente;

(iv) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, as restrições previstas no Artigo 8º deste Regulamento;

(v) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem e à disposição dos cotistas em sua sede:

(a) os registros de cotistas e de transferência de Cotas;

(b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;

(c) a documentação relativa aos imóveis, operações e patrimônio do Fundo;

(d) os registros contábeis das operações e do patrimônio do Fundo; e

(e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento.

(vi) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo e à administração dos Empreendimentos

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovalorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovalorantim.com.br.

DOCS - 1045118v1





Imobiliários, sempre em consonância com as recomendações do Consultor Imobiliário, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(vii) receber rendimentos e quaisquer valores devidos ao Fundo;

(viii) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

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

(x) no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item (v) acima até o término do procedimento;

(xi) elaborar e divulgar as demonstrações financeiras e o relatório de acompanhamento das atividades do Fundo, bem como contratar e acompanhar os trabalhos do auditor independente do Fundo, de acordo com o disposto neste Regulamento;

(xii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Instrução CVM nº 472 e no presente Regulamento;

(xiii) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

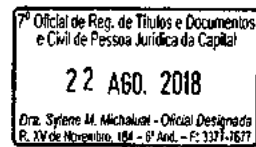
(xiv) transferir para o Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa obter em decorrência de sua condição de Administradora do Fundo;

(xv) convocar a Assembleia Geral de Cotistas, em conformidade com o disposto neste Regulamento;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@banco.votorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.banco.votorantim.com.br.

DOCS - 1045118v1





(xvi) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

(xvii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Parágrafo Único – A Administradora, como entidade escrituradora das Cotas do Fundo, realizará o controle da emissão das Cotas e, caso seja verificada a inobservância, que venha ocasionar alguma alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, comunicará o fato imediatamente aos cotistas.

CAPÍTULO VII – DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Artigo 14 – Será vedado à Administradora praticar os seguintes atos, atuando em nome do Fundo:

- (i)** receber depósito em sua conta corrente;
- (ii)** conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos ao cotista, sob qualquer modalidade;
- (iii)** prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se de qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (iv)** aplicar no exterior recursos captados no País;
- (v)** aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vi)** vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovalorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Valorantim S.A. – www.bancovalorantim.com.br.

DOCS - 1045118y1

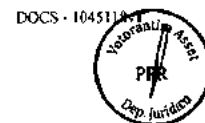


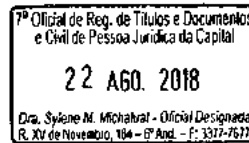


- (vii) prometer rendimentos predeterminados ao cotista;
- (viii) realizar operações que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, salvo aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo;
- (ix) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (x) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472;
- (xi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xii) realizar operações com derivativos;
- (xiii) praticar qualquer ato de liberalidade; e
- (xiv) agir de forma contrária à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, desde que observada a legislação vigente e o papel fiduciário da Administradora.

Artigo 15 – Não é permitido à Administradora adquirir Cotas do Fundo para o seu patrimônio próprio.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovalorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Valorantim S.A. - www.bancovalorantim.com.br.





CAPÍTULO VIII – DAS COTAS DO FUNDO, CARACTERÍSTICAS E DISTRIBUIÇÃO

Artigo 16 – Fica autorizada a emissão de cotas pelo Fundo no o montante total máximo de R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), em uma ou mais séries, a critério da Administradora, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento (“Emissão Autorizada”).

Parágrafo Primeiro – Para fins da primeira emissão de Cotas, será considerado o valor de R\$ 100,00 (cem reais) por cota. Nas emissões subsequentes, o que inclui as Emissões Autorizadas, a Administradora terá discricionariedade para escolher um dos seguintes critérios para apuração do valor da nova cota (i) o valor de mercado da cota de fechamento do último dia útil do mês anterior à data em que for comunicado ao mercado a realização da nova emissão; (ii) o valor patrimonial da cota, apurado no último dia útil do mês anterior à data em que for comunicado ao mercado a realização da nova emissão; ou (iii) o valor da cota apurado pela Administradora no dia da efetiva integralização das Cotas, sendo certo que a forma de precificação das novas cotas deverá ser informada no referido comunicado ao mercado. Não obstante o quanto disposto neste Parágrafo Primeiro, é permitida a adoção de outra forma de precificação do valor das cotas objeto das novas emissões, desde que tal forma de precificação seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Segundo – As Cotas conferirão iguais direitos aos seus titulares, independente das respectivas séries, que apenas se diferenciarão pela data de integralização.

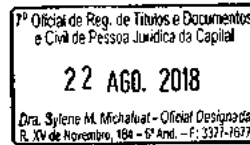
Parágrafo Terceiro – As Cotas do Fundo somente serão resgatadas quando da liquidação do Fundo, quando assim determinada pela Assembleia Geral de Cotistas ou pela Administradora, nas hipóteses legais.

Parágrafo Quarto – A distribuição das Cotas será realizada pela Administradora por meio de oferta pública, registrada ou não, em regime de melhores esforços, sendo facultada a

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.

DOCS - 1045118v1





contratação de instituições participantes do sistema de distribuição para auxiliar na colocação das Cotas. A Administradora poderá contratar, caso entenda necessário, o serviço de formador de mercado.

Parágrafo Quinto – No ato de subscrição de Cotas do Fundo, o subscritor assinará, física ou eletronicamente, conforme o caso, o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela Administradora. O documento deverá conter o nome e qualificação do subscritor, o número de Cotas subscritas, o preço de emissão e a forma de integralização e seu valor, devendo uma via, física ou eletrônica, conforme o caso, ser entregue ao subscritor no mesmo ato, valendo como comprovante.

Parágrafo Sexto - A integralização das Cotas do Fundo se dará nas datas e nas condições estabelecidas no Boletim de Subscrição a ser assinado pelo cotista no momento da subscrição das Cotas ou ainda, nos termos do respectivo compromisso de investimento, conforme o caso.

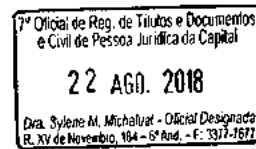
Parágrafo Sétimo - Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, observado o disposto neste Regulamento. Entretanto, o Fundo não poderá aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor 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.

Parágrafo Oitavo - No caso de integralização total ou parcial em dinheiro, os recursos deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos em nome do Fundo e poderão ser aplicados, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em cotas de fundos de investimento, títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do Fundo, nos termos deste Regulamento. A integralização prevista neste parágrafo oitavo será realizada durante o prazo de duração do Fundo, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, conforme o caso.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovalorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovalorantim.com.br.

DOCS - 1045118v1





Parágrafo Nono - Na hipótese de integralização total ou parcial com imóveis ou direitos relativos a imóveis, além da aprovação da Administradora, a Administradora deverá submeter a matéria à Assembleia Geral de Cotistas para a aprovação da operação e do valor atribuído ao bem ou direito, devendo a Administradora proceder à averbação na matrícula dos respectivos imóveis para que passem a constar do patrimônio do Fundo. A integralização prevista neste parágrafo nono será realizada durante o prazo de duração do Fundo, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, conforme o caso.

Parágrafo Décimo - No caso de integralização em ativos que estejam registrados para negociação em mercado de balcão organizado e/ou em bolsa de valores, os valores atribuídos a eles serão aqueles registrados na última negociação. A integralização prevista neste parágrafo décimo será realizada durante o prazo de duração do Fundo, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, conforme o caso.

Parágrafo Décimo Primeiro - As Cotas do Fundo poderão ser listadas em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, a qualquer momento, mediante deliberação da Administradora e observados os termos da regulamentação aplicável aos cotistas do Fundo.

CAPÍTULO IX - DA EMISSÃO INICIAL DE COTAS E EMISSÕES SUBSEQUENTES

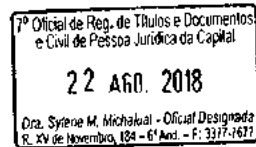
Artigo 17 - Na emissão inicial de Cotas do Fundo, após atingido o valor mínimo de colocação de 1.000 (mil) Cotas, cujo valor total seja no mínimo igual a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), a Administradora poderá, a qualquer tempo durante o prazo de distribuição, encerrar a distribuição com o consequente cancelamento do saldo não colocado.

Parágrafo Primeiro - Caso o valor mínimo referido no caput deste Artigo não seja

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@banco.votorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais, ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.banco.votorantim.com.br.

DOCS - 1045118v1





alcançado, a Administradora deverá, imediatamente:

- (i) Fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e
- (ii) Proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o item "I" deste Parágrafo Primeiro.

Parágrafo Segundo - As Cotas objeto de nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

Artigo 18 - A Administradora poderá, por ato próprio, deliberar a emissão adicional de Cotas, até o montante de Cotas e valor da Emissão Autorizada, nos termos do Artigo 16 deste Regulamento, dando conhecimento aos cotistas por meio de publicação de fato relevante.

Parágrafo Único - Será assegurado aos cotistas do Fundo direito de preferência na subscrição de Cotas objeto de emissões de séries futuras de Cotas, por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, não sendo permitida a cessão do direito de preferência.

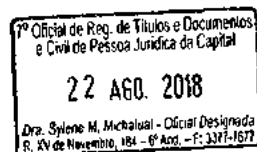
Artigo 19 - A emissão adicional de Cotas, além dos limites da Emissão Autorizada, dependerá de prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, que deverá deliberar sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas, inclusive se será admitida a subscrição parcial e o direito de preferência, a modalidade de distribuição pública das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, quando aplicável.

CAPÍTULO X - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Faixa 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovalorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Faixa 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovalorantim.com.br.

DOCS-1045118v1





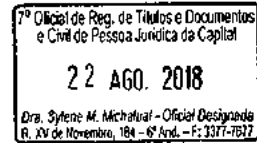
Artigo 20 - É de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- (i) a aprovação das demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora em até 4 (quatro) meses contados do encerramento do exercício social;
- (ii) alteração do Regulamento;
- (iii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas, adicionais ou com características diversas àquelas já autorizadas pelo Regulamento, nos termos do Artigo 16;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, de forma diversa daquela disciplinada neste Regulamento;
- (vii) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se houver, ou do valor atribuído ao bem ou direito, conforme os Parágrafos Nono e Décimo do Artigo 16 deste Regulamento;
- (ix) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Artigo 26, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) alteração do prazo de duração do FII;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovalorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Valorantim S.A. - www.bancovalorantim.com.br.

DOCS - 1045118v1





Instrução CVM nº 472 ou conforme assim considerado pela Administradora;

(xii) alteração da Taxa de Administração;

(xiii) deliberar sobre a distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista neste Regulamento, observadas as limitações legais;

(xiv) destituição ou substituição do Consultor Imobiliário e escolha de seu substituto;

(xv) grupamento ou desdobramento de Cotas.

Artigo 21 - A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e

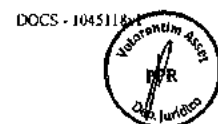
II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

Parágrafo Primeiro - Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Segundo - O pedido de que trata o Parágrafo Primeiro deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

Parágrafo Terceiro - O percentual de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverá ser

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovalorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovalorantim.com.br.





calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotista.

Parágrafo Quarto - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência ou mensagem eletrônica encaminhada a cada cotista.

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

Artigo 22 - A Administradora do Fundo deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

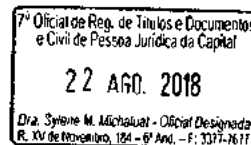
Parágrafo Primeiro - Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o caput incluem:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na legislação vigente; e
- II. as informações exigidas na legislação vigente.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovalorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Valorantim S.A. - www.bancovalorantim.com.br.

DOCS - 1045118v1





Parágrafo Segundo - Caso o cotista ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do Artigo 21, Parágrafo Primeiro, a Administradora deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Artigo 21, Parágrafo Segundo, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 23 - A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de qualquer número de cotistas, sendo as deliberações tomadas pela maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo Primeiro - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do Artigo 20 dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- I.** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II.** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

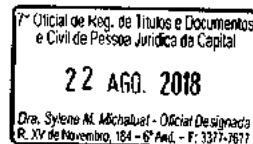
Parágrafo Segundo - Os percentuais de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo Terceiro - O direito de voto e outros direitos políticos e econômicos relativos às Cotas eventualmente gravadas com usufruto serão exercidos conforme o disposto na notificação de constituição do gravame a ser encaminhada à Administradora pelo cotista e pelo usufrutuário.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04502-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.

DOCS - 1045118x1





Parágrafo Quarto - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. O Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo não poderá votar na Assembleia Gerais de Cotistas, exceto se for o único Cotista 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.

Parágrafo Quinto - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida pela Administradora até o horário de início da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Sexto - O Regulamento pode ser alterado, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, 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 da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou
- III.** envolver redução da Taxa de Administração.

Parágrafo Sétimo - As alterações referidas nos incisos I e II, acima, devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas e a alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@banco.votorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.banco.votorantim.com.br.

DOCS - 1045118v1





Artigo 24 – As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas não poderão ser tomadas mediante processo de consulta.

Artigo 25 – O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I.** conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II.** facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III.** ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo Primeiro – São elementos informativos necessários ao exercício de voto:

- (i)** descrição completa da matéria a ser deliberada;
- (ii)** definição de quórum necessário para a aprovação da matéria a ser deliberada;
- (iii)** na hipótese da matéria a ser deliberada resultar na alteração do Regulamento, a nova versão do Regulamento alterada; e
- (iv)** demais informações necessárias para a tomada de decisão do cotista.

Parágrafo Segundo – É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do artigo 25.

Parágrafo Terceiro – A Administradora, ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo Segundo, acima, deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovalorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970, ou pelo formulário disponível no site do Banco Valorantim S.A. - www.bancovalorantim.com.br.

DOCS - 1045118v1





procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo Quarto - Nas hipóteses previstas no Parágrafo Segundo, acima, a Administradora pode exigir:

- I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo Quinto - É vedado à Administradora:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo Segundo, acima;
- II. cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo Quarto, acima.

Parágrafo Sexto - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

CAPÍTULO XI - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 26 - A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear, no máximo, 03 (três) representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970, ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.

DOCS - 1045118-1





Parágrafo Primeiro - A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I.** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II.** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo Segundo - Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se iniciar e encerrar na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo Terceiro - A função de representante dos cotistas é indelegável.

Artigo 27 - Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I.** ser cotista do Fundo;
- II.** não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III.** não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV.** não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V.** não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.

DOCS - 1045118v1





VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo Único - Compete ao representante de cotistas já eleito informar a Administradora e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

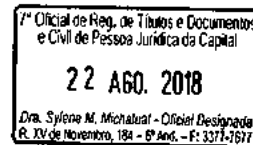
Artigo 28 - Compete ao representante de cotistas exclusivamente:

- I.** fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II.** emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas - exceto se aprovada nos termos do Regulamento -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- III.** denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- IV.** analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- V.** examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI.** elaborar relatório que contenha, no mínimo:

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovalorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Valorantim S.A. - www.bancovalorantim.com.br.

DOCS - 1043118v1





- (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
- (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;
- (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário conforme legislação aplicável, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo Primeiro - A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, os documentos conforme legislação aplicável.

Parágrafo Segundo - O representante de cotistas pode solicitar a Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

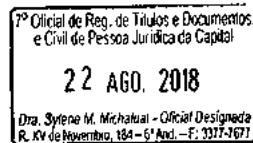
Parágrafo Terceiro - Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados à Administradora do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras, e tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos da legislação em vigor.

Artigo 29 - O representante de cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970, ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.

DOCS - 1045118-1





Parágrafo Único – Os pareceres e representações do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Artigo 30 – O representante de cotistas tem os mesmos deveres da Administradora nos termos da legislação em vigor, devendo exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

CAPÍTULO XII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 31 – Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira do Fundo poderão ser incorporados ao seu patrimônio ou pagos diretamente aos cotistas, observado que o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O lucro auferido no semestre poderá ser antecipado e distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil de cada mês. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério da Administradora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral, conforme recomendação da Administradora, na forma da regulamentação aplicável. A Administradora poderá antecipar o pagamento de resultados no máximo uma vez por mês.

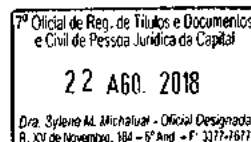
Parágrafo Primeiro – O lucro auferido será calculado nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo Segundo – Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) imóvel(eis), se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência").

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.

DOCS - 1045118-1





Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do(s) imóvel(eis), exemplificativamente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato ("Lei nº 8.245/91"), a saber: a) obras de reformas 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 prédio, d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, quando não sejam de responsabilidade dos locatários, e) instalação de equipamentos 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) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros.

Parágrafo Terceiro – O valor da Reserva de Contingência será correspondente a no máximo 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Parágrafo Quarto – O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas e/ou pagas em virtude de resultados auferidos nos termos deste Artigo.

CAPÍTULO XI – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

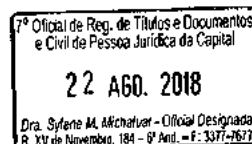
Artigo 32 – A Administradora informará aos titulares das Cotas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a garantir ao cotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão do cotista quanto à permanência no Fundo.

Parágrafo Único – A divulgação de que trata o caput será feita por correio eletrônico,

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancoqvotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancoqvotorantim.com.br.

DOCS - 1045118v1





correspondência registrada, em Jornal de alta circulação no território nacional ou jornal utilizado para veicular as informações relativas ao Fundo, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM e aos mercados nos quais ocorra a negociação das Cotas do Fundo, na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos cotistas.

Artigo 33 - A Administradora enviará aos cotistas, por meio eletrônico ou correspondência física, as informações eventuais exigidas pelo Artigo 41 da Instrução CVM nº 472, tais como editais de convocação de Assembleias Gerais de Cotistas, atas e resumos das decisões tomadas em Assembleias Gerais de Cotistas, relatórios dos representantes dos cotistas, dentre outros.

Artigo 34 - A Administradora também disponibilizará aos cotistas, por meio de publicação no seu endereço eletrônico na rede mundial de computadores (<http://www.vam.com.br/>), as informações periódicas previstas no Artigo 39 da Instrução CVM nº 472, tais como Relatórios da Administradora, Informe Anual do Fundo, Demonstrações Financeiras e relatório do Auditor Independente, dentre outras informações de interesse dos cotistas.

CAPÍTULO XII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 35 - O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

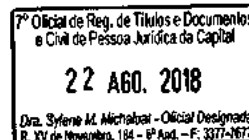
Artigo 36 - As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

Parágrafo Único - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancoqvotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais, ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04502-970, ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancoqvotorantim.com.br.

DOCS - 1045118v1





verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora.

Artigo 37 – O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XIII – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 38 – Constituem encargos do Fundo:

- I.** Taxa de Administração;
- II.** Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III.** Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472;
- IV.** Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V.** Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI.** Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII.** Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.

DOCS - 1045118v1





interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM nº 472, incluindo a Taxa de Consultoria Imobiliária;

IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;

X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

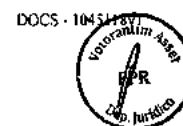
XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e

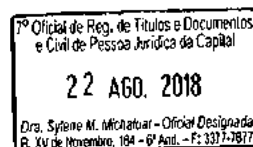
XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM nº 472.

Artigo 39 – Quaisquer despesas não previstas no presente Regulamento como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora.

Parágrafo Único – O pagamento das despesas de que trata o *caput* deste artigo poderá

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 11074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.





ser efetuado diretamente pelo Fundo à pessoa contratada, desde que os correspondentes valores sejam computados para efeito da Taxa de Administração cobrada pela Administradora, sem prejuízo do disposto no §3º do Artigo 47 da Instrução CVM nº 472.

CAPÍTULO XIX – DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 40 – O Fundo terá prazo de duração indeterminado, de modo que sua dissolução e liquidação dar-se-á por meio de Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto no Artigo 20, inciso VI, deste Regulamento, nas hipóteses previstas na regulamentação ou por determinação da Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo Primeiro – No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após sua alienação, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Parágrafo Segundo – O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas.

Parágrafo Terceiro – A dissolução ou liquidação do Fundo em decorrência de alienação dos ativos do Fundo dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Quarto – A partilha de que trata este Artigo deverá ser realizada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias ou em prazo maior, se assim deliberado em Assembleia Geral de Cotistas.

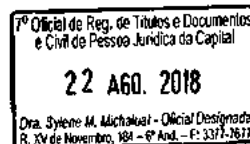
Artigo 41 – Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo Único – Deverá constar nas notas explicativas às demonstrações financeiras

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais, ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP 04602-970, ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.

DOCS - 1045118-1





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.

Artigo 42 – Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I. no prazo de 15 (quinze) dias:

(a) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

(b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ – Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o Artigo 41 deste Regulamento, acompanhada do relatório do auditor independente.

Artigo 43 – Após a partilha de que trata o parágrafo primeiro do Artigo 40 acima, os cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora.

Parágrafo Primeiro – Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais, ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970, ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.

DOCS - 1045118x1





Parágrafo Segundo - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Parágrafo Primeiro do Artigo 40 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

Artigo 44 - A Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

CAPÍTULO XX - DOS FATORES DE RISCO

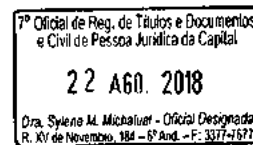
Artigo 45 - Não obstante os cuidados e controles adotados pela Administradora, o investimento no Fundo e seus cotistas estão expostos a riscos, a seguir relacionados:

I - Riscos relacionados a fatores macroeconômicos em geral. Diversos instrumentos econômicos são utilizados pelos governos para a fixação de políticas econômicas. São exemplos de instrumentos, a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos diversos podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.

DOCS - 1045118-1





atualmente a países emergentes faz com que o mercado local esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros.

II - Risco Institucional. As economias estão suscetíveis à realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras. A integração das economias fortalece os instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, tal integração acaba gerando riscos inerentes a este processo. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de ações, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O cotista deve estar ciente de que o Fundo ou qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora e a Gestora, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais.

Riscos Associados ao Investimento em Cotas

III - Risco relacionado à liquidez. Os fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o cotista somente poderá negociar as suas Cotas (no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as cotas estejam admitidas à negociação, o que pode resultar na dificuldade para os cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970, ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.





investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o cotista que adquirir as Cotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

IV – Riscos relacionados à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado da administração dos ativos imobiliários objetos do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das sociedades investidas ou dos imóveis, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelas sociedades ou imóveis investidos.

Riscos Associados ao Investimento no Fundo

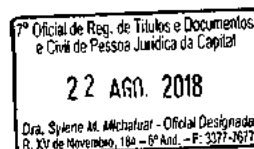
V – Riscos do Fundo não captar a totalidade dos recursos. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os cotistas devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Regulamento, e, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e Composição da Carteira do Fundo, e, aos Fatores de Risco relativos ao Fundo. Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas do Fundo, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

VI – Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos. Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta, primordialmente, por imóveis e por quotas ou

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@banco.votorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.

DOCS - 10451467





ações de sociedades investidas, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus cotistas a propriedade sobre tais ativos.

VII – Risco Relativo à Concentração e Pulverização. O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos constantes do Regulamento, terão as suas participações no Fundo diluídas. Desta forma, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial de uma nova emissão de Cotas ou mesmo a totalidade das novas Cotas do Fundo, 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.

VIII – Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo poderá destinar os recursos captados exclusivamente a um único ativo ou emissor, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos ativos imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários.

IX – Não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da Administração do Fundo. A exposição do cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas. Embora a Gestora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancoqvotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancoqvotorantim.com.br.





Riscos relativos às despesas do Fundo

X – Riscos de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis e de sócio das sociedades investidas, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas relacionadas aos imóveis do Fundo ou detidos pelas sociedades investidas, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis.

XI – Custos de manutenção do Fundo. Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo também gera custos que podem interferir na rentabilidade do Fundo e do cotista.

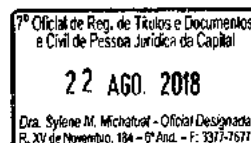
XII – Riscos Tributários. O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XIII – Riscos de Derivativos. O Fundo, ao operar com derivativos, ainda que utilizados exclusivamente para fins de proteção da carteira, está sujeito ao risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Cotistas. Não é possível assegurar

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.

DOCS - 1045





que por utilizar derivativos exclusivamente para proteção patrimonial, o Fundo obterá proteção suficiente para evitar perdas.

XIV – Risco de Descontinuidade. Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora e pelo custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Riscos Associados ao Investimento Imobiliário

XV – Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção.

XVI – Risco de Imagem. A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou os imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.

XVII – Riscos Relacionados a Processos Judiciais. Apesar de o Fundo e sua Administradora tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo ou as sociedades investidas figura(m) na qualidade de parte(s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.

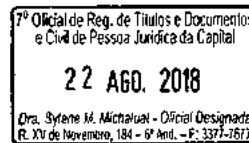
XVIII – Risco de Patrimônio Negativo. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

XIX – Risco de Sinistro. Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.

DOCS - 10451





mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo e as sociedades investidas poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

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

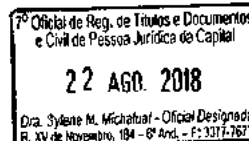
XXI - Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

XXII - Risco da Administração dos Ativos Imobiliários por Terceiros. O Fundo poderá deter participação em ativos imobiliários, cuja administração seja realizada por empresas especializadas, sendo que o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovalorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovalorantim.com.br.

DOCS - 1045118v1





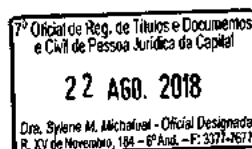
rentabilidade do Fundo.

XXIII - Risco quanto às Receitas de Locação. Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo: (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo; (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional; (iii) existe o risco de vacância, mesmo que a empresa administradora do ativo imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista; (iv) dependendo do

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.

DOCS - 1045348-1





setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

XXIV - Riscos de eventuais reclamações de terceiros. O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

XXV - Demais Riscos. O Fundo e as sociedades investidas também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

CAPÍTULO XXI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 46 - Fica estabelecido o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 726 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovalorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovalorantim.com.br.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO OFERTANTE PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

TISHMAN SPEYER BRAZIL INVESTMENTS, L.P., sociedade constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com escritório em 45 Rockefeller Plaza, Cidade de Nova York, Estado de Nova York, 10111, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/MF sob nº 27.563.370/0001-93, neste ato representada por seus procuradores, Daniel Cherman, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade RG nº 04.181.517-6 IFF/RJ, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 740.444.277-04, e Haailih Bittar, brasileira, casada, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 27.664.205-3 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 279.018.468-28, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Avenida das Nações Unidas nº 12.901, 34º andar, Torre Norte, CEP 04578-000, conforme procuração outorgada em 25 de junho de 2018, vem, no âmbito da oferta pública de distribuição secundária de cotas de emissão do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 23.740.527/0001-58 ("Fundo"), e de sua titularidade ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que (i) o prospecto da Oferta ("Prospecto") contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

São Paulo, 17 de janeiro de 2019



TISHMAN SPEYER BRAZIL INVESTMENTS, L.P.

Ofertante

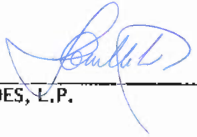
Nome: Daniel Cherman
Cargo: Representante Legal

Nome: Haailih Bittar
Cargo: Representante Legal

DECLARAÇÃO DO OFERTANTE PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

TS-7 PARTICIPACOES, L.P., sociedade constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com escritório em 45 Rockefeller Plaza, Cidade de Nova York, Estado de Nova York, 10111, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/MF sob nº 27.608.077/0001-03, neste ato representada por seus procuradores, Daniel Cherman, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade RG nº 04.181.517-6 IFP/RJ, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob nº 740.444.277-04, e Haillih Bittar, brasileira, casada, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 27.664.205-3 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 279.018.468-28, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 34º andar, Torre Norte, CEP 04578-000; conforme procuração outorgada em 25 de junho de 2018, vem, no âmbito da oferta pública de distribuição secundária de cotas de emissão do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 23.740.527/0001-58 ("Fundo"), e de sua titularidade ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que (i) o prospecto da Oferta ("Prospecto") contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

São Paulo, 17 de janeiro de 2019

	
TS-7 PARTICIPACOES, L.P.	
Ofertante	
Nome: Daniel Cherman	Nome: Haillih Bittar
Cargo: Representante Legal	Cargo: Representante Legal

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 11º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.384.738/0001-98, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de administrador do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 23.740.527/0001-58 (“Fundo”), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição primária de cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo (“Oferta”), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que (i) o prospecto da Oferta (“Prospecto”) contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

São Paulo, 17 de janeiro de 2019.

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

LTDA.

Administrador

Nome:

Cargo:

José Roberto Salvini
Diretor

Nome:

Cargo:

Paulo Bonzanini
Diretor Executivo

DOCS - 1111631v1

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

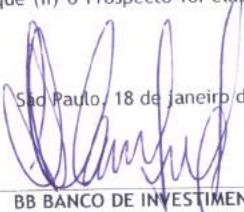
BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, 105, 37º andar, CEP 20031-923, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30, na qualidade de instituição líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição (i) primária de cotas da 3ª (terceira) emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30 ("Fundo"), administrado pela **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 11º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.384.738/0001-98 ("Oferta Primária"); e (ii) caso a totalidade das cotas objeto da Oferta Primária seja adquirida, secundária ("Oferta Secundária") e, quando em conjunto com a Oferta Primária, "Oferta") de cotas do Fundo de titularidade da **TS-7 Participações, L.P.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.608.077/0001-03 e da **TISHMAN SPEYER BRAZIL INVESTMENTS, L.P.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.563.370/0001-93, conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo e pelas Ofertantes 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 de distribuição, inclusive aquelas eventuais e periódicas constantes da atualização do registro do Fundo, se aplicável, que venham a integrar o prospecto da Oferta ("Prospecto") são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM nº 400/03.

São Paulo, 18 de janeiro de 2019.

BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Coordenador Líder

Fernando Florêncio Campos
Diretor - Gerente




(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PEDIDO DE RESERVA DE COTAS DE EMISSÃO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS

CNPJ/MF nº 23.740.527/0001-58

Código ISIN das Cotas: **BRGTWRCTF003**

Código de Negociação das Cotas na B3: **GTWR11**

Tipo ANBIMA: **FII Renda Gestão Passiva - Segmento de Atuação: Lajes Corporativas**

ADMINISTRADORA E GESTORA



VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 11º Andar

CONSULTOR IMOBILIÁRIO



TS GESTÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 34º andar, sala 27, Torre Norte, Brooklin, São Paulo - SP

Nº	

Pedido de Reserva para Investidores (“Pedido de Reserva”) relativo à oferta pública de distribuição primária e secundária de até 12.000.000 (doze milhões) de cotas escriturais e nominativas, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) (“Valor da Cota”), perfazendo o montante total de até R\$ 1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos milhões de reais), do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS** (“Fundo”), representado por sua administradora e gestora, a **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98 (“Administradora”), em conformidade com a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”) e com a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”) e demais normativos aplicáveis, e que consistirá na distribuição pública de cotas, sob coordenação 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, 105, 36º andar, CEP 20031-923, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30 (“Coordenador Líder”), da **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida

Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0103-43 (“Bradesco BBI”) da **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada (“Votorantim”, que, quando referido em conjunto com o Bradesco BBI, “Coordenadores” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores da Oferta”), e contará com a participação de terceiros devidamente habilitados para prestar serviços de distribuição de valores mobiliários, sempre em conformidade com o disposto no regulamento do Fundo (“Regulamento”), no *“Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers”* (“Prospecto”) e nos demais Documentos da Oferta, compreendendo instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), que disponham de banco liquidante e que sejam capazes de realizar troca de informações diretamente com a B3, em ambos os casos a serem convidados por meio de termo de adesão ao *“Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Pública no Âmbito de Oferta Primária e Secundária de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers”*, celebrado entre o Fundo, as Ofertantes, a Administradora e os Coordenadores da Oferta (“Contrato de Distribuição”, e “Participantes Especiais”), bem como por instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores da Oferta a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores mediante a assinatura da Carta Convite e do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição (“Corretoras Consorciadas”, e, em conjunto com o Coordenador Líder, os Coordenadores, e os Participantes Especiais, as “Instituições Participantes da Oferta”).

O Fundo e a **TS-7 PARTICIPACOES, L.P.**, sociedade constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com escritório em 45 Rockefeller Plaza, Cidade de Nova York, Estado de Nova York, 10111, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ sob nº 27.608.077/0001-03 (“TS-7 L.P.”) e a **TISHMAN SPEYER BRAZIL INVESTMENTS, L.P.**, sociedade constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com escritório em 45 Rockefeller Plaza, Cidade de Nova York, Estado de Nova York, 10111, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/MF sob nº 27.563.370/0001-93 (“Tishman L.P.”, que quando referida em conjunto com a TS-7 L.P., “Ofertantes”) estão realizando, respectivamente, (i) uma oferta pública primária de 3.060.000 (três milhões e sessenta mil) cotas (“Novas Cotas”), totalizando o volume de R\$ 306.000.000,00 (trezentos e seis milhões de reais), não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas (respectivamente, “Volume Total da Oferta Primária” e “Oferta Primária”); e (ii) uma oferta pública secundária de 8.940.000 (oito milhões novecentas e quarenta mil) cotas de titularidade das Ofertantes (“Cotas Ofertadas”), totalizando o volume de R\$ 894.000.000,00 (oitocentos e noventa e quatro milhões de reais) (“Volume Total da Oferta Secundária”, que quando referido em conjunto com o Volume Total da

Oferta Primária, “Volume Total da Oferta” e “Oferta Secundária”, que quando referida em conjunto com a Oferta Primária, “Oferta”), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e do Código ANBIMA de Fundos.

A Oferta terá o valor mínimo de R\$ 306.000.000,00 (trezentos e seis milhões de reais), representado pela totalidade de Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária (“Volume Mínimo da Oferta”), sendo admitido o encerramento da Oferta antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

A Oferta foi aprovada nos seguintes termos: (i) com relação à Oferta Primária, os atuais Cotistas do Fundo deliberaram e aprovaram em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 13 de julho de 2018 pela terceira emissão de cotas do Fundo, a qual foi posteriormente retificada nos termos da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de dezembro de 2018; e (ii) com relação à Oferta Secundária, esta foi aprovada por meio “*Consentimento por Escrito da Sócia Geral da TS-7 Participações, L.P.*” e “*Consentimento por Escrito da Sócia Geral da Tishman Speyer Brazil Investments, L.P.*”, ambos datados de 20 de agosto de 2018.

Exceto quando especificamente definidos neste Pedido de Reserva, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto ou no Regulamento do Fundo, sendo que estes foram obtidos pelo Subscritor/Adquirente quando do preenchimento do presente Pedido de Reserva.

O escriturador contratado pelo Fundo é a própria Administradora.

Nos termos da Instrução CVM nº 400/03, o Fundo, as Ofertantes, a Administradora e os Coordenadores da Oferta protocolaram perante a CVM em 11 de dezembro de 2018 o pedido de registro da Oferta.

Após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento de distribuição das Cotas, as Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela B3. As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

No âmbito da Oferta, caso não seja atingido o Volume Total da Oferta Primária, a Oferta será cancelada. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização ou aquisição e pagamento de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

A Oferta tem como público alvo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes (de forma que a aquisição não será permitida a clubes de investimento) (“Investidor”).

Este Pedido de Reserva somente poderá ser firmado durante o Período de Reserva, por quaisquer Investidores, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o investimento mínimo por investidor, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Investimento Mínimo por Investidor” e “Subscritor/ Adquirente”).

O Subscritor/ Adquirente declara ter conhecimento de que o período para os Investidores formularem este Pedido de Reserva é de 30 de janeiro de 2019 a 08 de março de 2019, inclusive (“Período de Reserva”).

O PROSPECTO CONTÉM INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE PEDIDO DE RESERVA E SUA LEITURA POSSIBILITA UMA ANÁLISE DETALHADA DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA E DOS RISCOS A ELA INERENTES. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES “FATORES DE RISCO” E “SUMÁRIO DO FUNDO” NAS PÁGINAS 96 A 117 E 65 A 80 DO PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO E AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

SUBSCRITOR/ ADQUIRENTE

1 - Nome Completo/Razão Social	2 - CPF/CNPJ

3 - Est. Civil	4 - Sexo	5 - Data de Nascimento/ Data de Constituição	6 - Profissão	7 - Nacionalidade	8 - Doc. Identidade	9 - Órgão Emissor
10 - Endereço (Rua/Avenida)			11 - N°	12 - Complemento	13 - Bairro	
14 - Cidade			15 - Estado	16 - CEP	17 - E-mail	18 - Telefone/Fax
19 - Nome do representante legal (se houver)						
20 - Doc. Identidade		21 - Órgão Emissor		22 - CPF		23 - Telefone/Fax
24 - O Subscritor/ Adquirente declara que: ☐ é (i) controlador ou administrador da Administradora, do Consultor Imobiliário ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seu cônjuge ou companheiro, seu ascendente, descendente e colateral até o 2º grau; (ii) empregado, operador ou preposto das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iii) agente autônomo que preste serviços às Instituições Participantes da Oferta; (iv) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle acionário das Instituições Participantes da Oferta; (vi) sociedade controlada, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedade controlada, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; ou (ix) fundo de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados ("<u>Pessoa Vinculada</u>") ; ou ☐ não é Pessoa Vinculada.						

VALOR DA RESERVA
25 - Valor da Reserva (R\$) [●].

FORMAS DE PAGAMENTO			
26 - ☐ Débito em conta corrente ☐ Débito em conta de investimento	Nº Banco	Nº Agência	Nº Conta corrente/Nº Conta Investimento
27 - ☐ DOC/TED em conta corrente ☐ DOC/TED em conta investimento	Nº Banco	Nº Agência	Nº Conta corrente/Nº Conta Investimento

DADOS RELATIVOS À DEVOLUÇÃO DO PAGAMENTO			
28 - ☐ Crédito em Conta Corrente ☐ Crédito em Conta de Investimento	Nº Banco	Nº Agência	Nº Conta corrente/Nº Conta Investimento

CLÁUSULAS CONTRATUAIS

1. Nos termos do presente Pedido de Reserva, a Instituição Participante da Oferta, identificada no campo 20 abaixo, devidamente autorizada pelos Coordenadores da Oferta, obriga-se a vender e entregar ao Subscritor/Adquirente, sujeito aos termos e condições deste Pedido de Reserva, Cotas em quantidade e valor conforme este Pedido de Reserva, limitado ao montante indicado no campo 25 acima.
2. No contexto da Oferta, o preço de subscrição/ aquisição por Cota será de R\$ 100,00 (cem reais), em moeda corrente nacional ("Valor da Cota").
 - 2.1. As liquidações financeiras da Oferta serão realizadas nos dias 15 de março de 2019, 02 de maio de 2019 e 03 de junho de 2019, de acordo com o previsto no cronograma indicativo da Oferta, com os procedimentos operacionais da B3, e desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta ("Data(s) de Liquidação"). Caso até o 3º (terceiro) dia útil imediatamente anterior a quaisquer das Datas de Liquidação não tenha sido atingido o Volume Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em conjunto com a Administradora, divulgará comunicado ao mercado, informando a postergação da liquidação financeira para a Data de Liquidação imediatamente posterior, conforme previsto no cronograma indicativo da Oferta ("Comunicado de Liquidação da Oferta").
3. Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Cotas mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Recomenda-se aos Investidores 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 do Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco" nas páginas 96 a 117 do Prospecto; (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, exigirá a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; (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.
4. O Investidor interessado que seja Pessoa Vinculada deverá indicar, obrigatoriamente, no campo 24 do

respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Os Pedidos de Reserva feitos pelos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados caso seja verificado excesso de demanda superior 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, sendo vedada a colocação de Cotas junto a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas nessa situação.

5. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM e após o término do Período de Reserva, a quantidade de Cotas a serem subscritas/adquiridas e o respectivo valor do investimento serão informados a cada Investidor até as 14 horas da respectiva Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone, fax ou correspondência, sendo o pagamento limitado ao valor indicado no campo 25 acima, a ser feito de acordo com a Cláusula 6 abaixo, ressalvadas as possibilidades de rateio previstas nas Cláusulas 7, 8, e 9 abaixo.
6. Cada Investidor deverá efetuar o pagamento do valor indicado no campo 25 acima junto à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado o respectivo Pedido de Reserva, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 14 horas da respectiva Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Coordenadores da Oferta poderão transferir as Cotas para outro(s) Investidor(es) e/ou permitir a subscrição/ aquisição por qualquer Instituição Participante da Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores da Oferta e a integralização de tais Cotas serão realizadas pelo Valor da Cota, hipótese em que o Investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo Investidor.
7. Até as 12 horas da respectiva Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor o número de Cotas subscritas e a ele alocadas, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nas cláusulas 10 e 11 abaixo e nas seções “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta” e “Violações de Normas de Conduta” nas páginas 50 e 56 do Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na cláusula 9 abaixo.
8. Caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores tenha como objeto Cotas em quantidade igual ou inferior ao Volume Total da Oferta não haverá rateio, sendo todos os Investidores integralmente atendidos em todas as suas reservas.
9. Caso a totalidade das Cotas objeto dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores tenha como objeto Cotas em quantidade superior ao Volume Total da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor, será realizado rateio para os Investidores que aderirem a Oferta na última Data de Liquidação,

conforme prevista no Cronograma Indicativo da Oferta, constante da página 61 do Prospecto, da seguinte forma: (i) a divisão igualitária e sucessiva das Cotas destinadas a Investidores entre todos os Investidores que validamente tiverem realizado Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva até o limite de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor; e (ii) uma vez atendido o critério de rateio descrito no subitem (i) acima, será efetuado o rateio proporcional das Cotas remanescentes entre todos os Investidores que validamente tiverem realizado Pedido de Reserva observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva.

10. Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais e/ou por quaisquer das Corretoras Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas nos respectivos termos 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 no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, as normas previstas na Instrução CVM nº 400/03, especialmente as normas referentes ao período de silêncio, condições de negociação com as cotas de emissão do Fundo, emissão de relatórios de pesquisa e de marketing da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM nº 400/03, tal Participante Especial e/ou tal Corretora Consorciada, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta e sem prejuízo das demais medidas por eles julgadas cabíveis, (i) deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas, sendo cancelados todos os Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição ou Contratos de Venda e Compra de Cotas que tenha recebido, sendo que o Participante Especial e/ou a Corretora Consorciada, conforme aplicável, deverá informar imediatamente aos respectivos Investidores sobre referido cancelamento, devendo tais Investidores ser integralmente restituídos pelo Participante Especial e/ou pela Corretora Consorciada, conforme aplicável, dos valores eventualmente dados em contrapartida às Cotas, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial e/ou da Corretora Consorciada, conforme aplicável, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos eventualmente incidentes, e se a alíquota for superior a zero, (ii) arcará integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Instituição Participante da Oferta, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações judiciais em ações propostas por Investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais Investidores, e (iii) poderá ter suspenso, por um período de 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, o direito de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação de quaisquer dos Coordenadores da Oferta. Os Coordenadores da Oferta, o Fundo e a Administradora não serão, em hipótese alguma, responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem suas intenções de investimento, Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição e/ou Contrato de Venda e Compra de Cotas, conforme aplicável, cancelados por força do descredenciamento do Participante Especial e/ou da Corretora Consorciada, conforme aplicável.

11. Adicionalmente, o Fundo poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos Investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400/03.
- 11.1. Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Período de Reserva poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes.
- 11.2. A revogação, suspensão ou qualquer modificação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, inclusive por meio de anúncio de retificação a ser divulgado pelos Coordenadores da Oferta nos mesmos veículos utilizados para a divulgação da Oferta.
- 11.3. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Cada Instituição Participante da Oferta deverá 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.
- 11.4. Na hipótese de desistência, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, os Investidores terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, sem juros e correção monetária, acrescido dos rendimentos auferidos no período, se houver, e deduzidos dos encargos e tributos devidos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do pedido expresso de revogação de suas ordens de investimento.
12. O Subscritor/ Adquirente declara não ter efetuado e se compromete a não efetuar Pedidos de Reserva perante qualquer outra Instituição Participante da Oferta. Caso tal reserva já tenha sido efetuada, este Pedido de Reserva será cancelado.
13. A subscrição/ aquisição das Cotas, nos termos deste Pedido de Reserva, será formalizada mediante o pagamento do valor mencionado no campo 25 acima, observado o procedimento previsto na Cláusula 6, e a assinatura do Boletim de Subscrição de Cotas e/ou do Contrato de Venda e Compra de Cotas, conforme aplicável, e estará sujeita aos termos e condições previstos no mencionado Boletim de Subscrição e/ou no

Contrato de Venda e Compra de Cotas, conforme aplicável, cujos modelos encontram-se anexos a este Pedido de Reserva, dele fazendo parte integrante como **Anexo I** e **Anexo II**.

13.1. O Subscritor/Adquirente declara ter conhecimento dos termos e condições do Boletim de Subscrição e do Contrato de Venda e Compra de Cotas e nomeia, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a Instituição Participante da Oferta como sua procuradora, conferindo-lhe poderes para celebrar e assinar o Boletim de Subscrição e/ou o Contrato de Venda e Compra de Cotas em seu nome, conforme aplicável, devendo a Instituição Participante da Oferta enviar cópia do Boletim de Subscrição e/ou do Contrato de Venda e Compra de Cotas, conforme aplicável, assinado ao Subscritor/Adquirente no endereço informado no campo 10 neste Pedido de Reserva ou disponibilizá-la, por outro meio, ao Subscritor/Adquirente. O Boletim de Subscrição e/ou o Contrato de Venda e Compra de Cotas, conforme aplicável, será assinado somente após a concessão dos registros da Oferta pela CVM.

14. O Subscritor/Adquirente declara ter conhecimento do Prospecto e do Regulamento do Fundo anexo a ele, bem como de seu inteiro teor, inclusive das condições da Oferta, e da forma de obtê-lo, inclusive por meio eletrônico, nos seguintes endereços e websites:

BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Responsável: Mariana Boeing Rubiniak de Araujo / Samuel Arana Meneghine

rua Senador Dantas, 105, 37º andar

CEP 20031-923, Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (11) 4298-7000

E-mail: securitizacao@bb.com.br

Website: www.bb.com.br/ofertapublica (neste website identificar o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS dentre os links disponíveis, selecionando, em seguida, “Anúncio de Início” e “Prospecto”).

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Contatos: Reinaldo Lacerda / Luiz Sedrani / Mario Okazuka

Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar - CEP 04794-000, São Paulo - SP

Tel.: (11) 5171-5038

Website: vwmprodutosestruturados@bv.com.br

https://www.vam.com.br/web/site/hs/FII/fii_green_towers/pt/index.html# (para acessar o Prospecto, neste website identificar “Fundo Imobiliário GREEN TOWERS”, selecionando, em seguida, dentre os links disponíveis, “Anúncio de Início” e “Prospecto”).

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Responsável: Mauro Tukiya

Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.064, 10º andar

CEP 01451-000 São Paulo - SP

Telefone: (11) 2169-4554

Fax: (11) 3847-9856

E-mail: mauro.tukiyama@bradescobbi.com.br

Website: www.bradescobbi.com.br (para acessar o “Prospecto” e o “Anúncio de Início”, neste website acessar “Ofertas Públicas”, no canto esquerdo, escolher o tipo de oferta “Fundo”, e então acessar em “Fundo Imobiliário Green Towers”)

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rio de Janeiro / São Paulo

Rua Sete de Setembro, nº 111

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares

CEP 20050-901 Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (21) 3545-8686

Rua Cincinato Braga, nº 340

2º, 3º e 4º andares

CEP 01333-010 São Paulo - SP

Tel.: (11) 2146-2000

Website: www.cvm.gov.br (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019 - Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers”, e, então, localizar o “Prospecto”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”);

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 São Paulo - SP

Website: <http://www.b3.com.br> (Para acessar o Prospecto, neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, clicar em “Ofertas públicas”, selecionar “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers - 3ª Emissão” e, então, localizar o Prospecto)

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Endereço Av. Paulista nº 2300 - 12º andar - Cerqueira César

Cidade/Estado São Paulo/SP

CEP: 01310-300

At.: Priscila Sumita Macedo / Nelson Gomes Cardim / Alexandre Gomes Vidal

Tel.: (11) 3236-8235 / 3236-8225 / 3236-8221

E-mail: gepte07@caixa.gov.br / gepte05@caixa.gov.br / gepte08@caixa.gov.br

Website: <http://www.caixa.gov.br/voce/poupanca-e-investimentos/acoes-online/ofertas-publicas/em-andamento/Paginas/default.aspx> (neste website localizar o material da “Oferta Pública de Cotas da 3ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers - FI”).

15. O Subscritor/ Adquirente declara que conhece e observou o Investimento Mínimo por Investidor e que tem conhecimento de que a Instituição Participante da Oferta não receberá Pedidos de Reserva em inobservância a tais limites de investimento.
16. O presente Pedido de Reserva é efetuado pelo Subscritor/ Adquirente de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nas Cláusulas 10 e 11 acima e nas seções “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta”, “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta” e “Violações de Normas de Conduta” nas páginas 50 e 56 do Prospecto, observadas as condições acima.
17. Fica eleito o foro da comarca da Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, para dirimir as questões oriundas deste Pedido de Reserva, com a renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam as partes o presente Pedido de Reserva, apondo suas assinaturas nos campos 19 e 20 abaixo, em 3 (três) vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 2 testemunhas que também o assinam, no campo 21 abaixo.

19 - Assinatura do Subscritor/ Adquirente ou de seu Representante Legal:

O Subscritor/ Adquirente declara para todos os fins (i) estar de acordo com as cláusulas contratuais e demais condições expressas neste Pedido de Reserva; (ii) ter obtido exemplar do Prospecto que contém anexo o inteiro teor do Regulamento do Fundo; e (iii) ter conhecimento e realizado a leitura do inteiro teor do Prospecto e do Regulamento do Fundo, contendo os termos e condições da Oferta e, especialmente, da seção

20 - Carimbo e Assinatura da Instituição Participante da Oferta

“Fatores de Risco” nas páginas 96 a 117 do Prospecto.			
_____ LOCAL DATA		_____ LOCAL DATA	
_____ SUBSCRITOR/ ADQUIRENTE OU REPRESENTANTE LEGAL		_____ INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA	
21 - TESTEMUNHAS			
_____ NOME: CPF:		_____ NOME: CPF:	

ANEXO I
BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS

CNPJ/MF nº 23.740.527/0001-58

Código ISIN das Cotas: **BRGTWRCTF003**

Código de Negociação das Cotas na B3: **GTWR11**

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Passiva - Segmento de Atuação: Lajes Corporativas

ADMINISTRADORA E GESTORA



VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 11º Andar

CONSULTOR IMOBILIÁRIO



TISHMAN SPEYER

TS GESTÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 34º andar, sala 27, Torre Norte, Brooklin, São Paulo - SP

Nº

Boletim de subscrição para Investidores (“Boletim de Subscrição”) relativo à oferta pública de distribuição primária e secundária de até 12.000.000 (doze milhões) de cotas escriturais e nominativas, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) (“Valor da Cota”), perfazendo o montante total de até R\$ 1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos milhões de reais), do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS** (“Fundo”), representado por sua administradora e gestora, a **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98 (“Administradora”), em conformidade com a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”) e com a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”) e demais normativos aplicáveis, e que consistirá na distribuição pública de cotas, sob coordenação 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, 105, 36º andar, CEP 20031-923, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30 (“Coordenador Líder”), do **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de

valores mobiliários, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0103-43 (“Bradesco BBI”), da **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada (“Votorantim”, que, quando referido em conjunto com o Bradesco BBI, “Coordenadores” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores da Oferta”), e contará com a participação de terceiros devidamente habilitados para prestar serviços de distribuição de valores mobiliários, sempre em conformidade com o disposto no regulamento do Fundo (“Regulamento”), no *“Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers”* (“Prospecto”) e nos demais Documentos da Oferta, compreendendo instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), que disponham de banco liquidante e que sejam capazes de realizar troca de informações diretamente com a B3, em ambos os casos a serem convidados por meio de termo de adesão ao *“Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Pública no Âmbito de Oferta Primária e Secundária de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers”*, celebrado entre o Fundo, as Ofertantes, a Administradora e os Coordenadores da Oferta (“Contrato de Distribuição”, e “Participantes Especiais”), bem como por instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores da Oferta a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores mediante a assinatura da Carta Convite e do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição (“Corretoras Consorciadas”, e, em conjunto com o Coordenador Líder, os Coordenadores, e os Participantes Especiais, as “Instituições Participantes da Oferta”).

O Fundo e a **TS-7 PARTICIPACOES, L.P.**, sociedade constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com escritório em 45 Rockefeller Plaza, Cidade de Nova York, Estado de Nova York, 10111, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ sob nº 27.608.077/0001-03 (“TS-7 L.P.”) e a **TISHMAN SPEYER BRAZIL INVESTMENTS, L.P.**, sociedade constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com escritório em 45 Rockefeller Plaza, Cidade de Nova York, Estado de Nova York, 10111, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/MF sob nº 27.563.370/0001-93 (“Tishman L.P.”, que quando referida em conjunto com a TS-7 L.P., “Ofertantes”) estão realizando, respectivamente, (i) uma oferta pública primária de 3.060.000 (três milhões e sessenta mil) cotas (“Novas Cotas”), totalizando o volume de R\$ 306.000.000,00 (trezentos e seis milhões de reais), não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas (respectivamente, “Volume Total da Oferta Primária” e “Oferta Primária”); e (ii) uma oferta pública secundária de 8.940.000 (oito milhões novecentas e quarenta mil) cotas de titularidade das Ofertantes (“Cotas Ofertadas”), totalizando o volume de R\$ 894.000.000,00 (oitocentos e noventa e quatro milhões de

reais) (“Volume Total da Oferta Secundária”, que quando referido em conjunto com o Volume Total da Oferta Primária, “Volume Total da Oferta” e “Oferta Secundária”, que quando referida em conjunto com a Oferta Primária, “Oferta”), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e do Código ANBIMA de Fundos.

A Oferta terá o valor mínimo de R\$ 306.000.000,00 (trezentos e seis milhões de reais), representado pela totalidade das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária (“Volume Mínimo da Oferta”), sendo admitido o encerramento da Oferta antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

A Oferta foi aprovada nos seguintes termos: (i) com relação à Oferta Primária, os atuais Cotistas do Fundo deliberaram e aprovaram em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 13 de julho de 2018 pela terceira emissão de cotas do Fundo, a qual foi posteriormente retificada nos termos da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de dezembro de 2018; e (ii) com relação à Oferta Secundária, esta foi aprovada por meio “*Consentimento por Escrito da Sócia Geral da TS-7 Participações, L.P.*” e “*Consentimento por Escrito da Sócia Geral da Tishman Speyer Brazil Investments, L.P.*”, ambos datados de 20 de agosto de 2018.

Exceto quando especificamente definidos neste Boletim de Subscrição, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto ou no Regulamento do Fundo, sendo que estes foram obtidos pelo Subscritor quando do preenchimento do presente Boletim de Subscrição.

O escriturador contratado pelo Fundo é a própria Administradora.

A Oferta Primária foi registrada perante a CVM sob o nº [●], em [●] de [●] de 2019, e a Oferta Secundária foi registrada perante a CVM sob o nº [●], em [●] de [●] de 2019.

Após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento de distribuição das Cotas, as Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela B3. As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

No âmbito da Oferta, caso não seja atingido o Volume Total da Oferta Primária, a Oferta será cancelada. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e

integralização ou aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado ou adquirido no âmbito da Oferta.

A Oferta tem como público alvo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes (de forma que a aquisição não será permitida a clubes de investimento) (“Investidor”).

Este Boletim de Subscrição destina-se a quaisquer Investidores que tenham interesse na aquisição das Cotas, observado o investimento mínimo por investidor, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) (respectivamente, “Investimento Mínimo por Investidor” e “Subscritor”).

Será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, desde que seja atingindo o Volume Total da Oferta Primária e os Coordenadores da Oferta, Administradora e as Ofertantes desejem encerrar a Oferta, mediante comum acordo. Assim, caso não haja demanda para a subscrição do Volume Mínimo da Oferta até a data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do Contrato de Distribuição, a Oferta será cancelada.

Este Fundo não cobra taxa de ingresso, taxa de performance ou de saída dos adquirentes das Cotas no mercado secundário.

A Taxa de Administração do Fundo será paga à Administradora pelos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria e escrituração, e será equivalente a 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento ao ano) (“Taxa de Administração”) sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo; ou (ii) caso as Cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; em ambas as situações, a taxa de administração terá um mínimo mensal de R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) atualizado, anualmente, a contar de 31 de outubro de 2019, pela variação positiva do IPCA/IBGE. A remuneração da Administradora será apropriada diariamente adotando-se o critério “pro-

rata” dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e cobrada, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Será devido, ainda, ao Consultor Imobiliário, pela prestação de serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, a remuneração equivalente a 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento ao ano) (“Taxa de Consultoria Imobiliária”), sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, o Índice; ou (ii) caso as Cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; em ambas as situações, a Taxa de Consultoria Imobiliária terá um mínimo mensal de R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) atualizado, anualmente, a contar de 31 de outubro de 2019, pela variação positiva do IPCA/IBGE. A Taxa de Consultoria Imobiliária será apropriada diariamente adotando-se o critério “pro-rata” dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e cobrada, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

A remuneração devida às Instituições Participantes da Oferta será equivalente ao percentual previsto no Contrato de Distribuição e em seus termos de adesão, sendo certo que: (i) os custos incorridos com a Oferta Primária serão arcados pelo Fundo, como encargos do Fundo; e (ii) os custos incorridos com a Oferta Secundária serão arcados diretamente pelas Ofertantes.

O Prospecto Definitivo e o Regulamento do Fundo contêm informações adicionais e complementares a este Boletim de Subscrição, incluindo sobre (i) o Fundo, seu setor de atuação, atividades e situação econômico-financeira, (ii) as características das Cotas; e (iii) os termos e condições da Oferta e os riscos a ela inerentes.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES “FATORES DE RISCO” E “SUMÁRIO DO FUNDO” NAS PÁGINAS 96 A 117 E 65 A 80 DO PROSPECTO, PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

SUBSCRITOR						
1 - Nome Completo/Denominação Social					2 - CPF/CNPJ	
3 - Est. Civil	4 - Sexo	5 - Data de Nascimento/ Data de Constituição	6 - Profissão	7 - Nacionalidade	8 - Doc. Identidade	9 - Órgão Emissor
10 - Endereço (Rua/Avenida)			11 - Nº	12 - Complemento	13 - Bairro	
14 - Cidade			15 - Estado	16 - CEP	17 - E-mail	18 - Telefone/Fax
19 - Nome do representante legal (se houver)						
20 - Doc. Identidade		21 - Órgão Emissor		22 - CPF		23 - Telefone/Fax
COTAS SUBSCRITAS						
24 - Volume de Cotas			25 - Preço por Cota (R\$)		26 - Valor Total a Pagar (R\$)	
			R\$ 100,00 (cem reais)			
FORMAS DE PAGAMENTO						
27 - a. ☐ Transferência Eletrônica Disponível - TED			Banco	Nº Agência	Nº Conta Corrente	
b. ☐ Débito em Conta Corrente						
FORMAS DE DEVOLUÇÃO						
28 - a. ☐ Crédito em Conta Corrente			Banco	Nº Agência	Nº Conta Corrente	
b. ☐ Crédito em Conta de Investimento						
DECLARAÇÃO						
29 - O Subscritor declara que:						
☐ é (i) controlador ou administrador da Administradora, do Consultor Imobiliário ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seu cônjuge ou companheiro, seu ascendente, descendente e colateral até o 2º						

grau; (ii) empregado, operador ou preposto das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iii) agente autônomo que preste serviços às Instituições Participantes da Oferta; (iv) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle acionário das Instituições Participantes da Oferta; (vi) sociedade controlada, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedade controlada, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; ou (ix) fundo de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados ("Pessoa Vinculada") ou

☐ não é Pessoa Vinculada.

CLÁUSULAS CONTRATUAIS

1. Nos termos do presente Boletim de Subscrição, o Fundo, neste ato representado pela Instituição Participante da Oferta identificada no campo 18 abaixo, entrega ao Subscritor a quantidade de Cotas mencionada no campo 24 acima. O valor a pagar indicado no campo 26 acima foi obtido por meio da multiplicação da quantidade de Cotas descrita no campo 24 acima pelo Valor da Cota (conforme abaixo definido) indicado no campo 25 acima.
2. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, sendo nominativas e escriturais, e serão registradas em contas individualizadas mantidas pela Administradora em nome dos respectivos titulares. As Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) um voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei 8.668, não é permitido o resgate de Cotas pelos seus titulares.
3. No contexto da Oferta, o preço de subscrição por Cota será de R\$ 100,00 (cem reais) ("Valor da Cota").
- 3.1. As liquidações financeiras da Oferta serão realizadas nos dias 15 de março de 2019, 02 de maio de 2019 e 03 de junho de 2019, de acordo com o previsto no cronograma indicativo da Oferta, com os procedimentos operacionais da B3, e desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta ("Data(s) de Liquidação"). Caso até o 3º (terceiro) dia útil imediatamente anterior a quaisquer das Datas de Liquidação não tenha sido atingido o Volume Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em conjunto com a Administradora, divulgará comunicado ao mercado, informando a postergação da liquidação financeira para a Data de Liquidação imediatamente posterior, conforme previsto no cronograma indicativo da Oferta ("Comunicado de Liquidação da Oferta").
4. O Subscritor deverá realizar a integralização das Cotas mediante o pagamento à vista em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 12 horas da respectiva Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Coordenadores da Oferta poderão transferir as Cotas para outro(s) Investidor(es) e/ou permitir a subscrição por qualquer Instituição Participante da Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores da Oferta e a integralização de tais Cotas será realizada pelo Valor da Cota, hipótese em que o Investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo Investidor.
5. Este Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título.
6. Fica a Administradora contratada para a prestação de serviços de escrituração das Cotas, autorizada a registrar em nome do Subscritor a quantidade de Cotas objeto do presente Boletim de Subscrição

identificada no campo 24 acima.

7. O Subscritor declara ter conhecimento de que as Cotas lhe serão entregues até as 16 horas da respectiva Data de Liquidação.
8. Adicionalmente, o Fundo poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos Investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400/03.
9. Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Prazo de Distribuição poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes.
10. A revogação, suspensão ou qualquer modificação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, inclusive por meio de anúncio de retificação a ser divulgado pelos Coordenadores da Oferta nos mesmos veículos utilizados para a divulgação da Oferta.
11. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Cada Instituição Participante da Oferta deverá 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.
12. Na hipótese de desistência, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, os Investidores terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, sem juros ou correção monetária, acrescido dos rendimentos auferidos no período, se houver, e deduzidos dos encargos e tributos devidos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do pedido expresso de revogação de suas ordens de investimento.
13. Tendo recebido neste ato a totalidade do valor indicado no campo 26 acima, a Instituição Participante da Oferta dá ao Subscritor plena, geral e irrevogável quitação do respectivo valor. Da mesma forma, tendo recebido quantidade de Cotas indicadas no campo 24 acima, o Subscritor dá à Instituição

Participante da Oferta plena, geral e irrevogável quitação da respectiva entrega das Cotas.

14. **O Subscritor declara ter conhecimento do Prospecto Definitivo e do Regulamento do Fundo anexo a ele, bem como de seu inteiro teor, inclusive das condições da Oferta, e da forma de obtê-lo, inclusive por meio eletrônico, nos seguintes endereços e websites:**

BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Responsável: Mariana Boeing Rubiniak de Araujo / Samuel Arana Meneghine

rua Senador Dantas, 105, 37º andar

CEP 20031-923, Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (11) 4298-7000

E-mail: securitizacao@bb.com.br

Website: www.bb.com.br/ofertapublica (neste website identificar o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS dentre os links disponíveis, selecionando, em seguida, “Anúncio de Início” e “Prospecto”).

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Contatos: Reinaldo Lacerda / Luiz Sedrani / Mario Okazuka

Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar - CEP 04794-000, São Paulo - SP

Tel.: (11) 5171-5038

Website: vwmprodutosestruturados@bv.com.br

https://www.vam.com.br/web/site/hs/FII/fii_greentowers/pt/index.html# (para acessar o Prospecto, neste website identificar “Fundo Imobiliário GREEN TOWERS”, selecionando, em seguida, dentre os links disponíveis, “Anúncio de Início” e “Prospecto”).

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Responsável: Mauro Tukiya

Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.064, 10º andar

CEP 01451-000 São Paulo - SP

Telefone: (11) 2169-4554

Fax: (11) 3847-9856

E-mail: mauro.tukiya@bradescobbi.com.br

Website: www.bradescobbi.com.br (para acessar o “Prospecto” e o “Anúncio de Início”, neste website acessar “Ofertas Públicas”, no canto esquerdo, escolher o tipo de oferta “Fundo”, e então acessar em “Fundo Imobiliário Green Towers”)

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rio de Janeiro / São Paulo

Rua Sete de Setembro, nº 111 / Rua Cincinato Braga, nº 340

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares / 2º, 3º e 4º andares

CEP 20050-901 Rio de Janeiro - RJ / CEP 01333-010 São Paulo - SP

Tel.: (21) 3545-8686 / Tel.: (11) 2146-2000

Rua Cincinato Braga, nº 340

2º, 3º e 4º andares

CEP 01333-010 São Paulo - SP

Tel.: (11) 2146-2000

Website: www.cvm.gov.br (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019 - Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers”, e, então, localizar o “Prospecto”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”).

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 São Paulo - SP

Website: <http://www.b3.com.br> (Para acessar o Prospecto, neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, clicar em “Ofertas públicas”, selecionar “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers - 3ª Emissão” e, então, localizar o Prospecto)

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Endereço Av. Paulista nº 2300 - 12º andar - Cerqueira César

Cidade/Estado São Paulo/SP

CEP: 01310-300

At.: Priscila Sumita Macedo / Nelson Gomes Cardim / Alexandre Gomes Vidal

Tel.: (11) 3236-8235 / 3236-8225 / 3236-8221

E-mail: gepte07@caixa.gov.br / gepte05@caixa.gov.br / gepte08@caixa.gov.br

Website: <http://www.caixa.gov.br/voce/poupanca-e-investimentos/acoes-online/ofertas-publicas/em-andamento/Paginas/default.aspx> (neste website localizar o material da “Oferta Pública de Cotas da 3ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers - FII”).

15. Este Boletim de Subscrição constitui o único e integral negócio entre as partes abaixo, com relação ao objeto nele previsto.

16. Fica eleito o foro da comarca da Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, para dirimir as questões oriundas deste Boletim de Subscrição, com a renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O PROSPECTO DEFINITIVO E O REGULAMENTO DO FUNDO CONTÊM INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E SUA LEITURA POSSIBILITA UMA ANÁLISE DETALHADA DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA E DOS RISCOS A ELA INERENTES. LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES “FATORES DE RISCO” E “SUMÁRIO DO FUNDO” NAS PÁGINAS 96 A 117 e 65 A 80 DO PROSPECTO DEFINITIVO, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO FUNDO, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NAS COTAS.

E, por assim estarem justos e contratados, firmam as partes o presente contrato, apondo suas assinaturas nos campos 17 e 18 abaixo, em 3 (três) vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam, no campo 19 abaixo.

17 - Assinatura do Subscritor ou de seu Representante Legal:

O Subscritor declara para todos os fins (i) estar de acordo com as cláusulas contratuais e demais condições expressas neste Boletim de Subscrição; (ii) ter obtido exemplar do Prospecto Definitivo que contém anexo o inteiro teor do Regulamento do Fundo; e (iii) ter conhecimento e ter realizado a leitura do inteiro teor do Prospecto Definitivo e do Regulamento do Fundo, contendo os termos e condições da Oferta e, especialmente, da seção “Fatores de Risco” nas páginas 96 a 117 do Prospecto Definitivo.

LOCAL

DATA

18 - Carimbo e Assinatura da Instituição Participante da Oferta:

LOCAL

DATA

INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA

SUBSCRITOR OU REPRESENTANTE LEGAL		
19 - TESTEMUNHAS		
_____ NOME:		_____ NOME:
CPF:		CPF:

ANEXO II
CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE COTAS DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS

CNPJ/MF nº 23.740.527/0001-58

Código ISIN das Cotas: **BRGTWRCTF003**

Código de Negociação das Cotas na B3: **GTWR11**

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Passiva - Segmento de Atuação: Lajes Corporativas

ADMINISTRADORA



VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 11º Andar

Consultor Imobiliário



TISHMAN SPEYER

TS GESTÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 34º andar, sala 27, Torre Norte, Brooklin, São Paulo - SP

Nº

Contrato de Venda e Compra de Cotas para Investidores (“Contrato de Venda e Compra de Cotas”) relativo à oferta pública de distribuição secundária de até 12.000.000 (doze milhões) de cotas escriturais e nominativas, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) (“Valor da Cota”), perfazendo o montante total de até R\$ 1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos milhões de reais), do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS** (“Fundo”), representado por sua administradora e gestora, a **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98 (“Administradora”), em conformidade com a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”) e com a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”) e demais normativos aplicáveis, e que consistirá na distribuição pública de cotas, sob coordenação do **BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira

28 / 40

DOCS - 1113817v1

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, 36º andar, CEP 20031-923, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30 (“Coordenador Líder”), do **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0103-43 (“Bradesco BBI”), da **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada (“Votorantim”), que, quando referido em conjunto com o Bradesco BBI, “Coordenadores” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores da Oferta”), e contará com a participação de terceiros devidamente habilitados para prestar serviços de distribuição de valores mobiliários, sempre em conformidade com o disposto no regulamento do Fundo (“Regulamento”), no *“Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária das Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers”* (“Prospecto”) e nos demais Documentos da Oferta, compreendendo instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), que disponham de banco liquidante e que sejam capazes de realizar troca de informações diretamente com a B3, em ambos os casos a serem convidados por meio de termo de adesão ao *“Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Pública no Âmbito de Oferta Primária e Secundária de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers”*, celebrado entre o Fundo, as Ofertantes, a Administradora e os Coordenadores da Oferta (“Contrato de Distribuição”, e “Participantes Especiais”), bem como por instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores da Oferta a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores mediante a assinatura da Carta Convite e do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição (“Corretoras Consorciadas”), e, em conjunto com o Coordenador Líder, os Coordenadores, e os Participantes Especiais, as “Instituições Participantes da Oferta”).

O Fundo e a **TS-7 PARTICIPACOES, L.P.**, sociedade constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com escritório em 45 Rockefeller Plaza, Cidade de Nova York, Estado de Nova York, 10111, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ sob nº 27.608.077/0001-03 (“TS-7 L.P.”) e a **TISHMAN SPEYER BRAZIL INVESTMENTS, L.P.**, sociedade constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com escritório em 45 Rockefeller Plaza, Cidade de Nova York, Estado de Nova York, 10111, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/MF sob nº 27.563.370/0001-93 (“Tishman L.P.”), que quando referida em conjunto com a TS-7 L.P., “Ofertantes”) estão realizando, respectivamente, (i) uma oferta pública primária de 3.060.000 (três milhões e sessenta mil) cotas (“Novas Cotas”), totalizando o volume de R\$ 306.000.000,00 (trezentos e seis milhões de reais), não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas (respectivamente,

“Volume Total da Oferta Primária” e “Oferta Primária”); e (ii) uma oferta pública secundária de 8.940.000 (oito milhões novecentas e quarenta mil) cotas de titularidade das Ofertantes (“Cotas Ofertadas”), totalizando o volume de R\$ 894.000.000,00 (oitocentos e noventa e quatro milhões de reais) (“Volume Total da Oferta Secundária”, que quando referido em conjunto com o Volume Total da Oferta Primária, “Volume Total da Oferta” e “Oferta Secundária”, que quando referida em conjunto com a Oferta Primária, “Oferta”), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e do Código ANBIMA de Fundos.

A Oferta terá o valor mínimo de R\$ 306.000.000,00 (trezentos e seis milhões de reais), representado pela totalidade das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária (“Volume Mínimo da Oferta”), sendo admitido o encerramento da Oferta antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

A Oferta foi aprovada nos seguintes termos: (i) com relação à Oferta Primária, os atuais Cotistas do Fundo deliberaram e aprovaram em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 13 de julho de 2018 pela terceira emissão de cotas do Fundo, a qual foi posteriormente retificada nos termos da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de dezembro de 2018; e (ii) com relação à Oferta Secundária, esta foi aprovada por meio do “*Consentimento por Escrito da Sócia Geral da TS-7 Participações, L.P.*” e “*Consentimento por Escrito da Sócia Geral da Tishman Speyer Brazil Investments, L.P.*”, ambos datados de 20 de agosto de 2018.

Exceto quando especificamente definidos neste Contrato de Venda e Compra de Cotas, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto ou no Regulamento do Fundo, sendo que estes foram obtidos pelo Adquirente quando do preenchimento do presente Contrato de Venda e Compra de Cotas.

O escriturador contratado pelo Fundo é a própria Administradora.

A Oferta Primária foi registrada perante a CVM sob o nº [●], em [●] de [●] de 2019, e a Oferta Secundária foi registrada perante a CVM sob o nº [●], em [●] de [●] de 2019.

Após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento de distribuição das Cotas, as Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela B3. As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

No âmbito da Oferta, caso não seja atingido o Volume Total da Oferta Primária, a Oferta será cancelada. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização ou aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado ou adquirido no âmbito da Oferta.

A Oferta tem como público alvo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes (de forma que a aquisição não será permitida a clubes de investimento) ("Investidor").

Este Contrato de Venda e Compra de Cotas destina-se a quaisquer Investidores que tenham interesse na aquisição das Cotas, observado o investimento mínimo por investidor, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) (respectivamente, "Investimento Mínimo por Investidor" e "Adquirente").

Será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, desde que seja atingindo o Volume Total da Oferta Primária e os Coordenadores da Oferta, a Administradora e as Ofertantes desejem encerrar a Oferta, mediante comum acordo. Assim, caso não haja demanda para a subscrição do Volume Mínimo da Oferta até a data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do Contrato de Distribuição, a Oferta será cancelada.

Não haverá condicionamento da adesão à Oferta Secundária, conforme faculta o §5º do art. 30 da Instrução CVM nº 400/03.

Este Fundo não cobra taxa de ingresso, taxa de performance ou de saída dos adquirentes das Cotas no mercado secundário.

A Taxa de Administração do Fundo será paga à Administradora pelos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria e escrituração, e será equivalente a 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento ao ano) ("Taxa de Administração") sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo; ou

(ii) caso as Cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; em ambas as situações, a taxa de administração terá um mínimo mensal de R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) atualizado, anualmente, a contar de 31 de outubro de 2019, pela variação positiva do IPCA/IBGE. A remuneração da Administradora será apropriada diariamente adotando-se o critério “pro-rata” dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e cobrada, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Será devido, ainda, ao Consultor Imobiliário, pela prestação de serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, a remuneração equivalente a 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento ao ano) (“Taxa de Consultoria Imobiliária”), sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, o Índice; ou (ii) caso as Cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; em ambas as situações, a Taxa de Consultoria Imobiliária terá um mínimo mensal de R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) atualizado, anualmente, a contar de 31 de outubro de 2019, pela variação positiva do IPCA/IBGE. A Taxa de Consultoria Imobiliária será apropriada diariamente adotando-se o critério “pro-rata” dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e cobrada, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

A remuneração devida às Instituições Participantes da Oferta será equivalente ao percentual previsto no Contrato de Distribuição e seus termos de adesão, sendo certo que: (i) os custos incorridos com a Oferta Primária serão arcados pelo Fundo, como encargos do Fundo; e (ii) os custos incorridos com a Oferta Secundária serão arcados diretamente pelas Ofertantes.

O Prospecto Definitivo e o Regulamento do Fundo contêm informações adicionais e complementares a este Contrato de Venda e Compra de Cotas, incluindo sobre (i) o Fundo, seu setor de atuação, atividades e situação econômico-financeira, (ii) as características das Cotas; e (iii) os termos e condições da Oferta e os riscos a ela inerentes.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES “FATORES DE RISCO” E “SUMÁRIO DO FUNDO” NAS PÁGINAS 96 A 117 E 65 A 80 DO PROSPECTO, PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À COMPRA DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

ADQUIRENTE						
1 - Nome Completo/Denominação Social					2 - CPF/CNPJ	
3 - Est. Civil	4 - Sexo	5 - Data de Nascimento/ Data de Constituição	6 - Profissão	7 - Nacionalidade	8 - Doc. Identidade	9 - Órgão Emissor
10 - Endereço (Rua/Avenida)			11 - Nº	12 - Complemento	13 - Bairro	
14 - Cidade			15 - Estado	16 - CEP	17 - E-mail	18 - Telefone/Fax
19 - Nome do representante legal (se houver)						
20 - Doc. Identidade		21 - Órgão Emissor		22 - CPF		23 - Telefone/Fax
COTAS ADQUIRIDAS						
24 - Volume de Cotas			25 - Preço por Cota (R\$)		26 - Valor Total a Pagar (R\$)	
			R\$ 100,00 (cem reais)			
FORMAS DE PAGAMENTO						
27 - a. ☐ Transferência Eletrônica Disponível - TED			Banco	Nº Agência	Nº Conta Corrente	
b. ☐ Débito em Conta Corrente						
FORMAS DE DEVOLUÇÃO						
28 - a. ☐ Crédito em Conta Corrente			Banco	Nº Agência	Nº Conta Corrente	
b. ☐ Crédito em Conta de Investimento						
DECLARAÇÃO						
29 - O Adquirente declara que:						

☐ é (i) controlador ou administrador da Administradora, do Consultor Imobiliário ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seu cônjuge ou companheiro, seu ascendente, descendente e colateral até o 2º grau; (ii) empregado, operador ou preposto das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iii) agente autônomo que preste serviços às Instituições Participantes da Oferta; (iv) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle acionário das Instituições Participantes da Oferta; (vi) sociedade controlada, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedade controlada, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; ou (ix) fundo de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados ("Pessoa Vinculada") ou

☐ não é Pessoa Vinculada.

CLÁUSULAS CONTRATUAIS

1. Nos termos do presente Contrato de Venda e Compra de Cotas, as Ofertantes, neste ato representadas pela Instituição Participante da Oferta identificada no campo 18 abaixo, entregam ao Adquirente a quantidade de Cotas mencionada no campo 24 acima. O valor a pagar indicado no campo 26 acima foi obtido por meio da multiplicação da quantidade de Cotas descrita no campo 24 acima pelo Valor da Cota (conforme abaixo definido) indicado no campo 25 acima.
2. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, sendo nominativas e escriturais, e serão registradas em contas individualizadas mantidas pela Administradora em nome dos respectivos titulares. As Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) um voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei 8.668, não é permitido o resgate de Cotas pelos seus titulares.
3. No contexto da Oferta, o preço de compra de cada Cota será de R\$ 100,00 (cem reais) ("Valor da Cota").
- 3.1. As liquidações financeiras da Oferta serão realizadas nos dias 15 de março de 2019, 02 de maio de 2019 e 03 de junho de 2019, de acordo com o previsto no cronograma indicativo da Oferta, com os procedimentos operacionais da B3, e desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta ("Data(s) de Liquidação"). Caso até o 3º (terceiro) dia útil imediatamente anterior a quaisquer das Datas de Liquidação não tenha sido atingido o Volume Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em conjunto com a Administradora, divulgará comunicado ao mercado, informando a postergação da liquidação financeira para a Data de Liquidação imediatamente posterior, conforme previsto no cronograma indicativo da Oferta ("Comunicado de Liquidação da Oferta").
4. O Adquirente deverá realizar o pagamento pela aquisição das Cotas mediante o pagamento à vista em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 12 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Coordenadores da Oferta poderão transferir as Cotas para outro(s) Investidor(es) e/ou permitir a compra por qualquer Instituição Participante da Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores da Oferta e o pagamento do preço de tais Cotas será realizada pelo Valor da Cota, hipótese em que o Investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo Investidor.
5. Este Contrato de Venda e Compra de Cotas é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título.
6. Fica a Administradora contratada para a prestação de serviços de escrituração das Cotas, autorizada a

registrar em nome do Adquirente a quantidade de Cotas objeto do presente Contrato de Venda e Compra de Cotas identificada no campo 24 acima.

7. O Adquirente declara ter conhecimento de que as Cotas lhe serão entregues até as 16 horas da respectiva Data de Liquidação.
8. Adicionalmente, o Fundo poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos Investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400/03.
9. Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Prazo de Distribuição poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes.
10. A revogação, suspensão ou qualquer modificação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, inclusive por meio de anúncio de retificação a ser divulgado pelos Coordenadores da Oferta nos mesmos veículos utilizados para a divulgação da Oferta.
11. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Cada Instituição Participante da Oferta deverá 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.
12. Na hipótese de desistência, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, os Investidores terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, sem juros ou correção monetária, acrescido dos rendimentos auferidos no período, se houver, e deduzidos dos encargos e tributos devidos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do pedido expresso de revogação de suas ordens de investimento.
13. Tendo recebido neste ato a totalidade do valor indicado no campo 26 acima, a Instituição Participante da Oferta dá ao Adquirente plena, geral e irrevogável quitação do respectivo valor. Da mesma forma,

tendo recebido quantidade de Cotas indicadas no campo 24 acima, o Adquirente dá à Instituição Participante da Oferta plena, geral e irrevogável quitação da respectiva entrega das Cotas.

14. **O Adquirente declara ter conhecimento do Prospecto Definitivo e do Regulamento do Fundo anexo a ele, bem como de seu inteiro teor, inclusive das condições da Oferta, e da forma de obtê-lo, inclusive por meio eletrônico, nos seguintes endereços e websites:**

BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Responsável: Mariana Boeing Rubiniak de Araujo / Samuel Arana Meneghine

rua Senador Dantas, 105, 37º andar

CEP 20031-923, Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (11) 4298-7000

E-mail: securitizacao@bb.com.br

Website: www.bb.com.br/ofertapublica (neste website identificar o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS dentre os links disponíveis, selecionando, em seguida, “Anúncio de Início” e “Prospecto”).

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Contatos: Reinaldo Lacerda / Luiz Sedrani / Mario Okazuka

Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar - CEP 04794-000, São Paulo - SP

Tel.: (11) 5171-5038

Website: vwmprodutosestruturados@bv.com.br

https://www.vam.com.br/web/site/hs/FII/fii_greentowers/pt/index.html# (para acessar o Prospecto, neste website identificar “Fundo Imobiliário GREEN TOWERS”, selecionando, em seguida, dentre os links disponíveis, “Anúncio de Início” e “Prospecto”).

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Responsável: Mauro Tukiya

Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.064, 10º andar

CEP 01451-000 São Paulo - SP

Telefone: (11) 2169-4554

Fax: (11) 3847-9856

E-mail: mauro.tukiya@bradescobbi.com.br

Website: www.bradescobbi.com.br (para acessar o Prospecto, neste website acessar “Ofertas Públicas”, no canto esquerdo, escolher o tipo de oferta “Fundo”, e então acessar em “Fundo Imobiliário Green Towers”)

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rio de Janeiro / São Paulo

Rua Sete de Setembro, nº 111 / Rua Cincinato Braga, nº 340

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares / 2º, 3º e 4º andares

CEP 20050-901 Rio de Janeiro - RJ / CEP 01333-010 São Paulo - SP

Tel.: (21) 3545-8686 / Tel.: (11) 2146-2000

Rua Cincinato Braga, nº 340

2º, 3º e 4º andares

CEP 01333-010 São Paulo - SP

Tel.: (11) 2146-2000

Website: www.cvm.gov.br (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019 - Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers”, e, então, localizar o “Prospecto”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”).

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 São Paulo - SP

Website: <http://www.b3.com.br> (Para acessar o Prospecto, neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, clicar em “Ofertas públicas”, selecionar “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers - 3ª Emissão” e, então, localizar o Prospecto)

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Endereço Av. Paulista nº 2300 - 12º andar - Cerqueira César

Cidade/Estado São Paulo/SP

CEP: 01310-300

At.: Priscila Sumita Macedo / Nelson Gomes Cardim / Alexandre Gomes Vidal

Tel.: (11) 3236-8235 / 3236-8225 / 3236-8221

E-mail: gepte07@caixa.gov.br / gepte05@caixa.gov.br / gepte08@caixa.gov.br

Website: <http://www.caixa.gov.br/voce/poupanca-e-investimentos/acoes-online/ofertas-publicas/em-andamento/Paginas/default.aspx> (neste website localizar o material da “Oferta Pública de Cotas da 3ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers - FII”).

15. Este Contrato de Venda e Compra de Cotas constitui o único e integral negócio entre as partes abaixo, com relação ao objeto nele previsto.
16. Fica eleito o foro da comarca da Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, para dirimir as questões oriundas deste Contrato de Venda e Compra de Cotas, com a renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O PROSPECTO DEFINITIVO E O REGULAMENTO DO FUNDO CONTÊM INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE COTAS E SUA LEITURA POSSIBILITA UMA ANÁLISE DETALHADA DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA E DOS RISCOS A ELA INERENTES. LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES “FATORES DE RISCO” E “SUMÁRIO DO FUNDO” NAS PÁGINAS 96 A 117 E 65 A 80 DO PROSPECTO DEFINITIVO, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO FUNDO, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NAS COTAS.

E, por assim estarem justos e contratados, firmam as partes o presente contrato, apondo suas assinaturas nos campos 17 e 18 abaixo, em 3 (três) vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam, no campo 19 abaixo.

17 - Assinatura do Adquirente ou de seu Representante Legal:

O Adquirente declara para todos os fins (i) estar de acordo com as cláusulas contratuais e demais condições expressas neste Contrato de Venda e Compra de Cotas; (ii) ter obtido exemplar do Prospecto Definitivo que contém anexo o inteiro teor do Regulamento do Fundo; e (iii) ter conhecimento e ter realizado a leitura do inteiro teor do Prospecto Definitivo e do Regulamento do Fundo, contendo os termos e condições da Oferta e, especialmente, da seção “Fatores de Risco” nas páginas 96 a 117 do Prospecto Definitivo.

LOCAL

DATA

18 - Carimbo e Assinatura da Instituição Participante da Oferta:

LOCAL

DATA

ADQUIRENTE OU REPRESENTANTE LEGAL	INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA
19 - TESTEMUNHAS	
NOME:	NOME:
CPF:	CPF:

ANEXO VI

MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS

CNPJ/MF nº 23.740.527/0001-58

Código ISIN das Cotas: **BRGTWRCTF003**

Código de Negociação das Cotas na B3: **GTWR11**

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Passiva - Segmento de Atuação: Lajes Corporativas

ADMINISTRADORA E GESTORA



VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 11º Andar

CONSULTOR IMOBILIÁRIO



TISHMAN SPEYER

TS GESTÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 34º andar, sala 27, Torre Norte, Brooklin, São Paulo - SP

Nº

Boletim de subscrição para Investidores (“Boletim de Subscrição”) relativo à oferta pública de distribuição primária e secundária de até 12.000.000 (doze milhões) de cotas escriturais e nominativas, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) (“Valor da Cota”), perfazendo o montante total de até R\$ 1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos milhões de reais), do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS** (“Fundo”), representado por sua administradora e gestora, a **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98 (“Administradora”), em conformidade com a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”) e com a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”) e demais normativos aplicáveis, e que consistirá na distribuição pública de cotas, sob coordenação 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, 105, 36º andar, CEP 20031-923, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30 (“Coordenador Líder”), do **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida

Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0103-43 (“Bradesco BBI”), da **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada (“Votorantim”, que, quando referido em conjunto com o Bradesco BBI, “Coordenadores” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores da Oferta”), e contará com a participação de terceiros devidamente habilitados para prestar serviços de distribuição de valores mobiliários, sempre em conformidade com o disposto no regulamento do Fundo (“Regulamento”), no *“Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers”* (“Prospecto”) e nos demais Documentos da Oferta, compreendendo instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), que disponham de banco liquidante e que sejam capazes de realizar troca de informações diretamente com a B3, em ambos os casos a serem convidados por meio de termo de adesão ao *“Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Pública no Âmbito de Oferta Primária e Secundária de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers”*, celebrado entre o Fundo, as Ofertantes, a Administradora e os Coordenadores da Oferta (“Contrato de Distribuição”, e “Participantes Especiais”), bem como por instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores da Oferta a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores mediante a assinatura da Carta Convite e do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição (“Corretoras Consorciadas”, e, em conjunto com o Coordenador Líder, os Coordenadores, e os Participantes Especiais, as “Instituições Participantes da Oferta”).

O Fundo e a **TS-7 PARTICIPACOES, L.P.**, sociedade constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com escritório em 45 Rockefeller Plaza, Cidade de Nova York, Estado de Nova York, 10111, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ sob nº 27.608.077/0001-03 (“TS-7 L.P.”) e a **TISHMAN SPEYER BRAZIL INVESTMENTS, L.P.**, sociedade constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com escritório em 45 Rockefeller Plaza, Cidade de Nova York, Estado de Nova York, 10111, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/MF sob nº 27.563.370/0001-93 (“Tishman L.P.”, que quando referida em conjunto com a TS-7 L.P., “Ofertantes”) estão realizando, respectivamente, (i) uma oferta pública primária de 3.060.000 (três milhões e sessenta mil) cotas (“Novas Cotas”), totalizando o volume de R\$ 306.000.000,00 (trezentos e seis milhões de reais), não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas (respectivamente, “Volume Total da Oferta Primária” e “Oferta Primária”); e (ii) uma oferta pública secundária de 8.940.000 (oito milhões novecentas e quarenta mil) cotas de titularidade das Ofertantes (“Cotas Ofertadas”), totalizando o volume de R\$ 894.000.000,00 (oitocentos e noventa e quatro milhões de reais) (“Volume Total da Oferta Secundária”, que quando referido em conjunto com o Volume Total da

Oferta Primária, “Volume Total da Oferta” e “Oferta Secundária”, que quando referida em conjunto com a Oferta Primária, “Oferta”), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e do Código ANBIMA de Fundos.

A Oferta terá o valor mínimo de R\$ 306.000.000,00 (trezentos e seis milhões de reais), representado pela totalidade das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária (“Volume Mínimo da Oferta”), sendo admitido o encerramento da Oferta antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

A Oferta foi aprovada nos seguintes termos: (i) com relação à Oferta Primária, os atuais Cotistas do Fundo deliberaram e aprovaram em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 13 de julho de 2018 pela terceira emissão de cotas do Fundo, a qual foi posteriormente retificada nos termos da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de dezembro de 2018; e (ii) com relação à Oferta Secundária, esta foi aprovada por meio “*Consentimento por Escrito da Sócia Geral da TS-7 Participações, L.P.*” e “*Consentimento por Escrito da Sócia Geral da Tishman Speyer Brazil Investments, L.P.*”, ambos datados de 20 de agosto de 2018.

Exceto quando especificamente definidos neste Boletim de Subscrição, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto ou no Regulamento do Fundo, sendo que estes foram obtidos pelo Subscritor quando do preenchimento do presente Boletim de Subscrição.

O escriturador contratado pelo Fundo é a própria Administradora.

A Oferta Primária foi registrada perante a CVM sob o nº [●], em [●] de [●] de 2019, e a Oferta Secundária foi registrada perante a CVM sob o nº [●], em [●] de [●] de 2019.

Após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento de distribuição das Cotas, as Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela B3. As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

No âmbito da Oferta, caso não seja atingido o Volume Total da Oferta Primária, a Oferta será cancelada. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização ou aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado ou adquirido no âmbito da Oferta.

A Oferta tem como público alvo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes (de forma que a aquisição não será permitida a clubes de investimento) (“Investidor”).

Este Boletim de Subscrição destina-se a quaisquer Investidores que tenham interesse na aquisição das Cotas, observado o investimento mínimo por investidor, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) (respectivamente, “Investimento Mínimo por Investidor” e “Subscritor”).

Será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, desde que seja atingindo o Volume Total da Oferta Primária e os Coordenadores da Oferta, Administradora e as Ofertantes desejem encerrar a Oferta, mediante comum acordo. Assim, caso não haja demanda para a subscrição do Volume Mínimo da Oferta até a data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do Contrato de Distribuição, a Oferta será cancelada.

Este Fundo não cobra taxa de ingresso, taxa de performance ou de saída dos adquirentes das Cotas no mercado secundário.

A Taxa de Administração do Fundo será paga à Administradora pelos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria e escrituração, e será equivalente a 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento ao ano) (“Taxa de Administração”) sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo; ou (ii) caso as Cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; em ambas as situações, a taxa de administração terá um mínimo mensal de R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) atualizado, anualmente, a contar de 31 de outubro de 2019, pela variação positiva do IPCA/IBGE. A remuneração da Administradora será apropriada diariamente adotando-se o critério “pro-rata” dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e cobrada, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Será devido, ainda, ao Consultor Imobiliário, pela prestação de serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, a remuneração equivalente a 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento ao ano) (“Taxa de Consultoria Imobiliária”), sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, o Índice; ou (ii) caso as Cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; em ambas as situações, a Taxa de Consultoria Imobiliária terá um mínimo mensal de R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) atualizado, anualmente, a contar de 31 de outubro de 2019, pela variação positiva do IPCA/IBGE. A Taxa de Consultoria Imobiliária será apropriada diariamente adotando-se o critério “pro-rata” dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e cobrada, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

A remuneração devida às Instituições Participantes da Oferta será equivalente ao percentual previsto no Contrato de Distribuição e em seus termos de adesão, sendo certo que: (i) os custos incorridos com a Oferta Primária serão arcados pelo Fundo, como encargos do Fundo; e (ii) os custos incorridos com a Oferta Secundária serão arcados diretamente pelas Ofertantes.

O Prospecto Definitivo e o Regulamento do Fundo contêm informações adicionais e complementares a este Boletim de Subscrição, incluindo sobre (i) o Fundo, seu setor de atuação, atividades e situação econômico-financeira, (ii) as características das Cotas; e (iii) os termos e condições da Oferta e os riscos a ela inerentes.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES “FATORES DE RISCO” E “SUMÁRIO DO FUNDO” NAS PÁGINAS 96 A 117 E 65 A 80 DO PROSPECTO, PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

SUBSCRITOR	
1 - Nome Completo/Denominação Social	2 - CPF/CNPJ

3 - Est. Civil	4 - Sexo	5 - Data de Nascimento/ Data de Constituição	6 - Profissão	7 - Nacionalidade	8 - Doc. Identidade	9 - Órgão Emissor
10 - Endereço (Rua/Avenida)			11 - Nº	12 - Complemento	13 - Bairro	
14 - Cidade			15 - Estado	16 - CEP	17 - E-mail	18 - Telefone/Fax
19 - Nome do representante legal (se houver)						
20 - Doc. Identidade		21 - Órgão Emissor		22 - CPF		23 - Telefone/Fax
COTAS SUBSCRITAS						
24 - Volume de Cotas			25 - Preço por Cota (R\$) R\$ 100,00 (cem reais)		26 - Valor Total a Pagar (R\$)	
FORMAS DE PAGAMENTO						
27 - a. ☐ Transferência Eletrônica Disponível - TED			Banco	Nº Agência	Nº Conta Corrente	
b. ☐ Débito em Conta Corrente						
FORMAS DE DEVOLUÇÃO						
28 - a. ☐ Crédito em Conta Corrente			Banco	Nº Agência	Nº Conta Corrente	
b. ☐ Crédito em Conta de Investimento						
DECLARAÇÃO						
29 - O Subscritor declara que: ☐ é (i) controlador ou administrador da Administradora, do Consultor Imobiliário ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seu cônjuge ou companheiro, seu ascendente, descendente e colateral até o 2º grau; (ii) empregado, operador ou preposto das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iii) agente autônomo que preste serviços às Instituições Participantes da Oferta; (iv) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da						

Oferta; (v) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle acionário das Instituições Participantes da Oferta; (vi) sociedade controlada, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedade controlada, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; ou (ix) fundo de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados ("Pessoa Vinculada") ou

☐ não é Pessoa Vinculada.

CLÁUSULAS CONTRATUAIS

1. Nos termos do presente Boletim de Subscrição, o Fundo, neste ato representado pela Instituição Participante da Oferta identificada no campo 18 abaixo, entrega ao Subscritor a quantidade de Cotas mencionada no campo 24 acima. O valor a pagar indicado no campo 26 acima foi obtido por meio da multiplicação da quantidade de Cotas descrita no campo 24 acima pelo Valor da Cota (conforme abaixo definido) indicado no campo 25 acima.
2. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, sendo nominativas e escriturais, e serão registradas em contas individualizadas mantidas pela Administradora em nome dos respectivos titulares. As Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) um voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei 8.668, não é permitido o resgate de Cotas pelos seus titulares.
3. No contexto da Oferta, o preço de subscrição por Cota será de R\$ 100,00 (cem reais) ("Valor da Cota").
- 3.1. As liquidações financeiras da Oferta serão realizadas nos dias 15 de março de 2019, 02 de maio de 2019 e 03 de junho de 2019, de acordo com o previsto no cronograma indicativo da Oferta, com os procedimentos operacionais da B3, e desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta ("Data(s) de Liquidação"). Caso até o 3º (terceiro) dia útil imediatamente anterior a quaisquer das Datas de Liquidação não tenha sido atingido o Volume Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em conjunto com a Administradora, divulgará comunicado ao mercado, informando a postergação da liquidação financeira para a Data de Liquidação imediatamente posterior, conforme previsto no cronograma indicativo da Oferta ("Comunicado de Liquidação da Oferta").
4. O Subscritor deverá realizar a integralização das Cotas mediante o pagamento à vista em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 12 horas da respectiva Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Coordenadores da Oferta poderão transferir as Cotas para outro(s) Investidor(es) e/ou permitir a subscrição por qualquer Instituição Participante da Oferta, a

exclusivo critério dos Coordenadores da Oferta e a integralização de tais Cotas será realizada pelo Valor da Cota, hipótese em que o Investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo Investidor.

5. Este Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título.
6. Fica a Administradora contratada para a prestação de serviços de escrituração das Cotas, autorizada a registrar em nome do Subscritor a quantidade de Cotas objeto do presente Boletim de Subscrição identificada no campo 24 acima.
7. O Subscritor declara ter conhecimento de que as Cotas lhe serão entregues até as 16 horas da respectiva Data de Liquidação.
8. Adicionalmente, o Fundo poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos Investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400/03.
9. Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Prazo de Distribuição poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes.
10. A revogação, suspensão ou qualquer modificação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, inclusive por meio de anúncio de retificação a ser divulgado pelos Coordenadores da Oferta nos mesmos veículos utilizados para a divulgação da Oferta.
11. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Cada Instituição Participante da Oferta deverá 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.

12. Na hipótese de desistência, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, os Investidores terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, sem juros ou correção monetária, acrescido dos rendimentos auferidos no período, se houver, e deduzidos dos encargos e tributos devidos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do pedido expresso de revogação de suas ordens de investimento.
13. Tendo recebido neste ato a totalidade do valor indicado no campo 26 acima, a Instituição Participante da Oferta dá ao Subscritor plena, geral e irrevogável quitação do respectivo valor. Da mesma forma, tendo recebido quantidade de Cotas indicadas no campo 24 acima, o Subscritor dá à Instituição Participante da Oferta plena, geral e irrevogável quitação da respectiva entrega das Cotas.
14. O Subscritor declara ter conhecimento do Prospecto Definitivo e do Regulamento do Fundo anexo a ele, bem como de seu inteiro teor, inclusive das condições da Oferta, e da forma de obtê-lo, inclusive por meio eletrônico, nos seguintes endereços e websites:

BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Responsável: Mariana Boeing Rubiniak de Araujo / Samuel Arana Meneghine

rua Senador Dantas, 105, 37º andar

CEP 20031-923, Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (11) 4298-7000

E-mail: securitizacao@bb.com.br

Website: www.bb.com.br/ofertapublica (neste website identificar o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS dentre os links disponíveis, selecionando, em seguida, “Anúncio de Início” e “Prospecto”).

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Contatos: Reinaldo Lacerda / Luiz Sedrani / Mario Okazuka

Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar - CEP 04794-000, São Paulo - SP

Tel.: (11) 5171-5038

Website: vwmprodutosestruturados@bv.com.br

https://www.vam.com.br/web/site/hs/FII/fii_greentowers/pt/index.html# (para acessar o Prospecto, neste website identificar “Fundo Imobiliário GREEN TOWERS”, selecionando, em seguida, dentre os links disponíveis, “Anúncio de Início” e “Prospecto”).

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Responsável: Mauro Tukiya

Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.064, 10º andar

CEP 01451-000 São Paulo - SP

Telefone: (11) 2169-4554

Fax: (11) 3847-9856

E-mail: mauro.tukiyama@bradescobbi.com.br

Website: www.bradescobbi.com.br (para acessar o “Prospecto” e o “Anúncio de Início”, neste website acessar “Ofertas Públicas”, no canto esquerdo, escolher o tipo de oferta “Fundo”, e então acessar em “Fundo Imobiliário Green Towers”)

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rio de Janeiro / São Paulo

Rua Sete de Setembro, nº 111 / Rua Cincinato Braga, nº 340

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares / 2º, 3º e 4º andares

CEP 20050-901 Rio de Janeiro - RJ / CEP 01333-010 São Paulo - SP

Tel.: (21) 3545-8686 / Tel.: (11) 2146-2000

Rua Cincinato Braga, nº 340

2º, 3º e 4º andares

CEP 01333-010 São Paulo - SP

Tel.: (11) 2146-2000

Website: www.cvm.gov.br (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019 - Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers”, e, então, localizar o “Prospecto”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”).

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 São Paulo - SP

Website: <http://www.b3.com.br> (Para acessar o Prospecto, neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, clicar em “Ofertas públicas”, selecionar “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers - 3ª Emissão” e, então, localizar o Prospecto)

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Endereço Av. Paulista nº 2300 - 12º andar - Cerqueira César

Cidade/Estado São Paulo/SP

CEP: 01310-300

At.: Priscila Sumita Macedo / Nelson Gomes Cardim / Alexandre Gomes Vidal
 Tel.: (11) 3236-8235 / 3236-8225 / 3236-8221
 E-mail: gepte07@caixa.gov.br / gepte05@caixa.gov.br / gepte08@caixa.gov.br
 Website: <http://www.caixa.gov.br/voce/poupanca-e-investimentos/acoes-online/ofertas-publicas/em-andamento/Paginas/default.aspx> (neste website localizar o material da “Oferta Pública de Cotas da 3ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers - FII”).

15. Este Boletim de Subscrição constitui o único e integral negócio entre as partes abaixo, com relação ao objeto nele previsto.
16. Fica eleito o foro da comarca da Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, para dirimir as questões oriundas deste Boletim de Subscrição, com a renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O PROSPECTO DEFINITIVO E O REGULAMENTO DO FUNDO CONTÊM INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E SUA LEITURA POSSIBILITA UMA ANÁLISE DETALHADA DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA E DOS RISCOS A ELA INERENTES. LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES “FATORES DE RISCO” E “SUMÁRIO DO FUNDO” NAS PÁGINAS 96 A 117 e 65 A 80 DO PROSPECTO DEFINITIVO, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO FUNDO, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NAS COTAS.

E, por assim estarem justos e contratados, firmam as partes o presente contrato, apondo suas assinaturas nos campos 17 e 18 abaixo, em 3 (três) vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam, no campo 19 abaixo.

17 - Assinatura do Subscritor ou de seu Representante Legal: O Subscritor declara para todos os fins (i) estar de acordo com as cláusulas contratuais e demais condições expressas neste Boletim de Subscrição; (ii) <u>ter obtido exemplar do Prospecto Definitivo que contém anexo o inteiro teor do Regulamento do Fundo</u>; e (iii) ter conhecimento e ter realizado a leitura do inteiro teor do Prospecto Definitivo e do Regulamento do Fundo, contendo os termos e condições da Oferta e, especialmente, da seção	18 - Carimbo e Assinatura da Instituição Participante da Oferta:

“Fatores de Risco” nas páginas 96 a 117 do Prospecto Definitivo. _____ LOCAL DATA _____ SUBSCRITOR OU REPRESENTANTE LEGAL	_____ LOCAL DATA _____ INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA
19 - TESTEMUNHAS _____ NOME: _____ CPF: _____ NOME: _____ CPF: _____	

ANEXO VII

MINUTA DO CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE COTAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE COTAS DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS

CNPJ/MF nº 23.740.527/0001-58

Código ISIN das Cotas: **BRGTWRCTF003**

Código de Negociação das Cotas na B3: **GTWR11**

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Passiva - Segmento de Atuação: Lajes Corporativas

ADMINISTRADORA



VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 11º Andar

Consultor Imobiliário



TISHMAN SPEYER

TS GESTÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 34º andar, sala 27, Torre Norte, Brooklin, São Paulo - SP

Nº

Contrato de Venda e Compra de Cotas para Investidores (“Contrato de Venda e Compra de Cotas”) relativo à oferta pública de distribuição secundária de até 12.000.000 (doze milhões) de cotas escriturais e nominativas, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) (“Valor da Cota”), perfazendo o montante total de até R\$ 1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos milhões de reais), do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS** (“Fundo”), representado por sua administradora e gestora, a **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98 (“Administradora”), em conformidade com a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”) e com a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”) e demais normativos aplicáveis, e que consistirá na distribuição pública de cotas, sob coordenação 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,

1 / 13

DOCS - 1113820v1

Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, 105, 36º andar, CEP 20031-923, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30 (“Coordenador Líder”), do **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0103-43 (“Bradesco BBI”), da **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada (“Votorantim”), que, quando referido em conjunto com o Bradesco BBI, “Coordenadores” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores da Oferta”), e contará com a participação de terceiros devidamente habilitados para prestar serviços de distribuição de valores mobiliários, sempre em conformidade com o disposto no regulamento do Fundo (“Regulamento”), no *“Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária das Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers”* (“Prospecto”) e nos demais Documentos da Oferta, compreendendo instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), que disponham de banco liquidante e que sejam capazes de realizar troca de informações diretamente com a B3, em ambos os casos a serem convidados por meio de termo de adesão ao *“Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Pública no Âmbito de Oferta Primária e Secundária de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers”*, celebrado entre o Fundo, as Ofertantes, a Administradora e os Coordenadores da Oferta (“Contrato de Distribuição”, e “Participantes Especiais”), bem como por instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores da Oferta a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores mediante a assinatura da Carta Convite e do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição (“Corretoras Consorciadas”), e, em conjunto com o Coordenador Líder, os Coordenadores, e os Participantes Especiais, as “Instituições Participantes da Oferta”).

O Fundo e a **TS-7 PARTICIPACOES, L.P.**, sociedade constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com escritório em 45 Rockefeller Plaza, Cidade de Nova York, Estado de Nova York, 10111, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ sob nº 27.608.077/0001-03 (“TS-7 L.P.”) e a **TISHMAN SPEYER BRAZIL INVESTMENTS, L.P.**, sociedade constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com escritório em 45 Rockefeller Plaza, Cidade de Nova York, Estado de Nova York, 10111, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/MF sob nº 27.563.370/0001-93 (“Tishman L.P.”), que quando referida em conjunto com a TS-7 L.P., “Ofertantes”) estão realizando, respectivamente, (i) uma oferta pública primária de 3.060.000 (três milhões e sessenta mil) cotas (“Novas Cotas”), totalizando o volume de R\$ 306.000.000,00 (trezentos e seis milhões de reais), não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas (respectivamente, “Volume Total da Oferta Primária” e “Oferta Primária”); e (ii) uma oferta pública secundária de

8.940.000 (oito milhões novecentas e quarenta mil) cotas de titularidade das Ofertantes (“Cotas Ofertadas”), totalizando o volume de R\$ 894.000.000,00 (oitocentos e noventa e quatro milhões de reais) (“Volume Total da Oferta Secundária”, que quando referido em conjunto com o Volume Total da Oferta Primária, “Volume Total da Oferta” e “Oferta Secundária”, que quando referida em conjunto com a Oferta Primária, “Oferta”), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e do Código ANBIMA de Fundos.

A Oferta terá o valor mínimo de R\$ 306.000.000,00 (trezentos e seis milhões de reais), representado pela totalidade das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária (“Volume Mínimo da Oferta”), sendo admitido o encerramento da Oferta antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

A Oferta foi aprovada nos seguintes termos: (i) com relação à Oferta Primária, os atuais Cotistas do Fundo deliberaram e aprovaram em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 13 de julho de 2018 pela terceira emissão de cotas do Fundo, a qual foi posteriormente retificada nos termos da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de dezembro de 2018; e (ii) com relação à Oferta Secundária, esta foi aprovada por meio do “*Consentimento por Escrito da Sócia Geral da TS-7 Participações, L.P.*” e “*Consentimento por Escrito da Sócia Geral da Tishman Speyer Brazil Investments, L.P.*”, ambos datados de 20 de agosto de 2018.

Exceto quando especificamente definidos neste Contrato de Venda e Compra de Cotas, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto ou no Regulamento do Fundo, sendo que estes foram obtidos pelo Adquirente quando do preenchimento do presente Contrato de Venda e Compra de Cotas.

O escriturador contratado pelo Fundo é a própria Administradora.

A Oferta Primária foi registrada perante a CVM sob o nº [●], em [●] de [●] de 2019, e a Oferta Secundária foi registrada perante a CVM sob o nº [●], em [●] de [●] de 2019.

Após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento de distribuição das Cotas, as Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela B3. As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

No âmbito da Oferta, caso não seja atingido o Volume Total da Oferta Primária, a Oferta será cancelada. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização ou aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado ou adquirido no âmbito da Oferta.

A Oferta tem como público alvo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes (de forma que a aquisição não será permitida a clubes de investimento) (“Investidor”).

Este Contrato de Venda e Compra de Cotas destina-se a quaisquer Investidores que tenham interesse na aquisição das Cotas, observado o investimento mínimo por investidor, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) (respectivamente, “Investimento Mínimo por Investidor” e “Adquirente”).

Será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, desde que seja atingindo o Volume Total da Oferta Primária e os Coordenadores da Oferta, a Administradora e as Ofertantes desejem encerrar a Oferta, mediante comum acordo. Assim, caso não haja demanda para a subscrição do Volume Mínimo da Oferta até a data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do Contrato de Distribuição, a Oferta será cancelada.

Não haverá condicionamento da adesão à Oferta Secundária, conforme faculta o §5º do art. 30 da Instrução CVM nº 400/03.

Este Fundo não cobra taxa de ingresso, taxa de performance ou de saída dos adquirentes das Cotas no mercado secundário.

A Taxa de Administração do Fundo será paga à Administradora pelos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria e escrituração, e será equivalente a 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento ao ano) (“Taxa de Administração”) sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo; ou

(ii) caso as Cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; em ambas as situações, a taxa de administração terá um mínimo mensal de R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) atualizado, anualmente, a contar de 31 de outubro de 2019, pela variação positiva do IPCA/IBGE. A remuneração da Administradora será apropriada diariamente adotando-se o critério “pro-rata” dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e cobrada, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Será devido, ainda, ao Consultor Imobiliário, pela prestação de serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, a remuneração equivalente a 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento ao ano) (“Taxa de Consultoria Imobiliária”), sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, o Índice; ou (ii) caso as Cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; em ambas as situações, a Taxa de Consultoria Imobiliária terá um mínimo mensal de R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) atualizado, anualmente, a contar de 31 de outubro de 2019, pela variação positiva do IPCA/IBGE. A Taxa de Consultoria Imobiliária será apropriada diariamente adotando-se o critério “pro-rata” dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e cobrada, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

A remuneração devida às Instituições Participantes da Oferta será equivalente ao percentual previsto no Contrato de Distribuição e seus termos de adesão, sendo certo que: (i) os custos incorridos com a Oferta Primária serão arcados pelo Fundo, como encargos do Fundo; e (ii) os custos incorridos com a Oferta Secundária serão arcados diretamente pelas Ofertantes.

O Prospecto Definitivo e o Regulamento do Fundo contêm informações adicionais e complementares a este Contrato de Venda e Compra de Cotas, incluindo sobre (i) o Fundo, seu setor de atuação, atividades e situação econômico-financeira, (ii) as características das Cotas; e (iii) os termos e condições da Oferta e os riscos a ela inerentes.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES “FATORES DE RISCO” E “SUMÁRIO DO FUNDO” NAS PÁGINAS 96 A 117 E 65 A 80 DO PROSPECTO, PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À COMPRA DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

ADQUIRENTE						
1 - Nome Completo/Denominação Social					2 - CPF/CNPJ	
3 - Est. Civil	4 - Sexo	5 - Data de Nascimento/ Data de Constituição	6 - Profissão	7 - Nacionalidade	8 - Doc. Identidade	9 - Órgão Emissor
10 - Endereço (Rua/Avenida)			11 - N°	12 - Complemento	13 - Bairro	
14 - Cidade			15 - Estado	16 - CEP	17 - E-mail	18 - Telefone/Fax
19 - Nome do representante legal (se houver)						
20 - Doc. Identidade		21 - Órgão Emissor		22 - CPF		23 - Telefone/Fax
COTAS ADQUIRIDAS						
24 - Volume de Cotas			25 - Preço por Cota (R\$)		26 - Valor Total a Pagar (R\$)	
			R\$ 100,00 (cem reais)			
FORMAS DE PAGAMENTO						
27 - a. ☐ Transferência Eletrônica Disponível - TED			Banco	N° Agência	N° Conta Corrente	
b. ☐ Débito em Conta Corrente						
FORMAS DE DEVOLUÇÃO						
28 - a. ☐ Crédito em Conta Corrente			Banco	N° Agência	N° Conta Corrente	
b. ☐ Crédito em Conta de Investimento						
DECLARAÇÃO						
29 - O Adquirente declara que:						

☐ é (i) controlador ou administrador da Administradora, do Consultor Imobiliário ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seu cônjuge ou companheiro, seu ascendente, descendente e colateral até o 2º grau; (ii) empregado, operador ou preposto das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iii) agente autônomo que preste serviços às Instituições Participantes da Oferta; (iv) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle acionário das Instituições Participantes da Oferta; (vi) sociedade controlada, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedade controlada, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; ou (ix) fundo de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados ("Pessoa Vinculada") ou

☐ não é Pessoa Vinculada.

CLÁUSULAS CONTRATUAIS

1. Nos termos do presente Contrato de Venda e Compra de Cotas, as Ofertantes, neste ato representadas pela Instituição Participante da Oferta identificada no campo 18 abaixo, entregam ao Adquirente a quantidade de Cotas mencionada no campo 24 acima. O valor a pagar indicado no campo 26 acima foi obtido por meio da multiplicação da quantidade de Cotas descrita no campo 24 acima pelo Valor da Cota (conforme abaixo definido) indicado no campo 25 acima.
2. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, sendo nominativas e escriturais, e serão registradas em contas individualizadas mantidas pela Administradora em nome dos respectivos titulares. As Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) um voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei 8.668, não é permitido o resgate de Cotas pelos seus titulares.
3. No contexto da Oferta, o preço de compra de cada Cota será de R\$ 100,00 (cem reais) (“Valor da Cota”).
- 3.1. As liquidações financeiras da Oferta serão realizadas nos dias 15 de março de 2019, 02 de maio de 2019 e 03 de junho de 2019, de acordo com o previsto no cronograma indicativo da Oferta, com os procedimentos operacionais da B3, e desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta (“Data(s) de Liquidação”). Caso até o 3º (terceiro) dia útil imediatamente anterior a quaisquer das Datas de Liquidação não tenha sido atingido o Volume Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em conjunto com a Administradora, divulgará comunicado ao mercado, informando a postergação da liquidação financeira para a Data de Liquidação imediatamente posterior, conforme previsto no cronograma indicativo da Oferta (“Comunicado de Liquidação da Oferta”).
4. O Adquirente deverá realizar o pagamento pela aquisição das Cotas mediante o pagamento à vista em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 12 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Coordenadores da Oferta poderão transferir as Cotas para outro(s) Investidor(es) e/ou permitir a compra por qualquer Instituição Participante da Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores da Oferta e o pagamento do preço de tais Cotas será realizada pelo Valor da Cota, hipótese em que o Investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo Investidor.
5. Este Contrato de Venda e Compra de Cotas é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título.
6. Fica a Administradora contratada para a prestação de serviços de escrituração das Cotas, autorizada a

registrar em nome do Adquirente a quantidade de Cotas objeto do presente Contrato de Venda e Compra de Cotas identificada no campo 24 acima.

7. O Adquirente declara ter conhecimento de que as Cotas lhe serão entregues até as 16 horas da respectiva Data de Liquidação.
8. Adicionalmente, o Fundo poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos Investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400/03.
9. Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Prazo de Distribuição poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes.
10. A revogação, suspensão ou qualquer modificação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, inclusive por meio de anúncio de retificação a ser divulgado pelos Coordenadores da Oferta nos mesmos veículos utilizados para a divulgação da Oferta.
11. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Cada Instituição Participante da Oferta deverá 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.
12. Na hipótese de desistência, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, os Investidores terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, sem juros ou correção monetária, acrescido dos rendimentos auferidos no período, se houver, e deduzidos dos encargos e tributos devidos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do pedido expresso de revogação de suas ordens de investimento.
13. Tendo recebido neste ato a totalidade do valor indicado no campo 26 acima, a Instituição Participante da Oferta dá ao Adquirente plena, geral e irrevogável quitação do respectivo valor. Da mesma forma,

tendo recebido quantidade de Cotas indicadas no campo 24 acima, o Adquirente dá à Instituição Participante da Oferta plena, geral e irrevogável quitação da respectiva entrega das Cotas.

14. **O Adquirente declara ter conhecimento do Prospecto Definitivo e do Regulamento do Fundo anexo a ele, bem como de seu inteiro teor, inclusive das condições da Oferta, e da forma de obtê-lo, inclusive por meio eletrônico, nos seguintes endereços e websites:**

BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Responsável: Mariana Boeing Rubiniak de Araujo / Samuel Arana Meneghine

rua Senador Dantas, 105, 37º andar

CEP 20031-923, Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (11) 4298-7000

E-mail: securitizacao@bb.com.br

Website: www.bb.com.br/ofertapublica (neste website identificar o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS dentre os links disponíveis, selecionando, em seguida, “Anúncio de Início” e “Prospecto”).

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Contatos: Reinaldo Lacerda / Luiz Sedrani / Mario Okazuka

Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar - CEP 04794-000, São Paulo - SP

Tel.: (11) 5171-5038

Website: vwmprodutosestruturados@bv.com.br

https://www.vam.com.br/web/site/hs/FII/fii_green_towers/pt/index.html# (para acessar o Prospecto, neste website identificar “Fundo Imobiliário GREEN TOWERS”, selecionando, em seguida, dentre os links disponíveis, “Anúncio de Início” e “Prospecto”).

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Responsável: Mauro Tukiya

Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.064, 10º andar

CEP 01451-000 São Paulo - SP

Telefone: (11) 2169-4554

Fax: (11) 3847-9856

E-mail: mauro.tukiya@bradescobbi.com.br

Website: www.bradescobbi.com.br (para acessar o Prospecto, neste website acessar “Ofertas Públicas”, no canto esquerdo, escolher o tipo de oferta “Fundo”, e então acessar em “Fundo Imobiliário Green Towers”)

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rio de Janeiro / São Paulo

Rua Sete de Setembro, nº 111 / Rua Cincinato Braga, nº 340

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares / 2º, 3º e 4º andares

CEP 20050-901 Rio de Janeiro - RJ / CEP 01333-010 São Paulo - SP

Tel.: (21) 3545-8686 / Tel.: (11) 2146-2000

Rua Cincinato Braga, nº 340

2º, 3º e 4º andares

CEP 01333-010 São Paulo - SP

Tel.: (11) 2146-2000

Website: www.cvm.gov.br (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019 - Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers”, e, então, localizar o “Prospecto”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”).

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 São Paulo - SP

Website: <http://www.b3.com.br> (Para acessar o Prospecto, neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, clicar em “Ofertas públicas”, selecionar “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers - 3ª Emissão” e, então, localizar o Prospecto)

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Endereço Av. Paulista nº 2300 - 12º andar - Cerqueira César

Cidade/Estado São Paulo/SP

CEP: 01310-300

At.: Priscila Sumita Macedo / Nelson Gomes Cardim / Alexandre Gomes Vidal

Tel.: (11) 3236-8235 / 3236-8225 / 3236-8221

E-mail: gepte07@caixa.gov.br / gepte05@caixa.gov.br / gepte08@caixa.gov.br

Website: <http://www.caixa.gov.br/voce/poupanca-e-investimentos/acoes-online/ofertas-publicas/em-andamento/Paginas/default.aspx> (neste website localizar o material da “Oferta Pública de Cotas da 3ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers - FII”).

15. Este Contrato de Venda e Compra de Cotas constitui o único e integral negócio entre as partes abaixo, com relação ao objeto nele previsto.
16. Fica eleito o foro da comarca da Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, para dirimir as questões oriundas deste Contrato de Venda e Compra de Cotas, com a renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O PROSPECTO DEFINITIVO E O REGULAMENTO DO FUNDO CONTÊM INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE COTAS E SUA LEITURA POSSIBILITA UMA ANÁLISE DETALHADA DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA E DOS RISCOS A ELA INERENTES. LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES “FATORES DE RISCO” E “SUMÁRIO DO FUNDO” NAS PÁGINAS 96 A 117 E 65 A 80 DO PROSPECTO DEFINITIVO, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO FUNDO, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NAS COTAS.

E, por assim estarem justos e contratados, firmam as partes o presente contrato, apondo suas assinaturas nos campos 17 e 18 abaixo, em 3 (três) vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam, no campo 19 abaixo.

17 - Assinatura do Adquirente ou de seu Representante Legal:

O Adquirente declara para todos os fins (i) estar de acordo com as cláusulas contratuais e demais condições expressas neste Contrato de Venda e Compra de Cotas; (ii) ter obtido exemplar do Prospecto Definitivo que contém anexo o inteiro teor do Regulamento do Fundo; e (iii) ter conhecimento e ter realizado a leitura do inteiro teor do Prospecto Definitivo e do Regulamento do Fundo, contendo os termos e condições da Oferta e, especialmente, da seção “Fatores de Risco” nas páginas 96 a 117 do Prospecto Definitivo.

LOCAL

DATA

18 - Carimbo e Assinatura da Instituição Participante da Oferta:

LOCAL

DATA

_____ ADQUIRENTE OU REPRESENTANTE LEGAL	_____ INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA
19 - TESTEMUNHAS 	
_____ NOME: CPF:	_____ NOME: CPF:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E DE CIÊNCIA DE RISCO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS

Identificação do Investidor:

NOME / RAZÃO SOCIAL [•]				CPF / CNPJ [•]	
ESTADO CIVIL [•]	DATA NASC. [•]	PROFISSÃO [•]	NACIONALIDADE [•]	DOC. IDENTIDADE [•]	ÓRGÃO EMISSOR [•]
ENDEREÇO [•]				Nº [•]	COMPLEMENTO [•]
BAIRRO [•]	CEP [•]	CIDADE [•]	ESTADO [•]	PAÍS [•]	TELEFONE [•]
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL [•]				CPF [•]	
DOCUMENTO DE IDENTIDADE [•]		ÓRGÃO EMISSOR [•]		TELEFONE / FAX [•]	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL [•]				CPF [•]	
DOCUMENTO DE IDENTIDADE [•]		ÓRGÃO EMISSOR [•]		TELEFONE / FAX [•]	

O investidor, acima qualificado, ("Investidor") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento e posteriores alterações ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/M sob o nº 23.740.527/0001-58 ("Fundo"), administrado e gerido por **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98, devidamente credenciada na CVM ("Administradora"), vem pelo presente Termo de Adesão ao Regulamento e de Ciência de Risco do Fundo ("Termo de Adesão") declarar que:

- (a) recebeu, leu e compreendeu este Termo de Adesão, e tomou conhecimento integral do Regulamento do Fundo, estando ciente e concordando integralmente com todos os seus termos e condições, razão pela qual formaliza aqui a sua adesão ao Regulamento, em caráter irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições;
- (b) tem pleno conhecimento das disposições da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme

alterada, e legislação complementar, estando ciente de que as aplicações em cotas de fundos de investimento estão sujeitas a controle do Banco Central do Brasil e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos cotistas de fundos de investimento;

(c) os recursos que serão utilizados na integralização de suas cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, conforme acima referida;

(d) os investimentos no Fundo não representam depósitos bancários e não possuem garantias do Administrador de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, estando ciente da possibilidade de perda de parte ou da totalidade do capital investido e ocorrência de patrimônio líquido negativo do Fundo, não havendo qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pelo Fundo;

(e) tem ciência de que a existência de rentabilidade do Fundo ou de outros fundos de investimento imobiliários no passado não constitui garantia de rentabilidade futura;

(f) fez sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo, o investimento nas cotas do Fundo é adequado ao seu nível de sofisticação, ao seu perfil de risco e à sua situação financeira;

(g) tem ciência de que as estratégias de investimento do Fundo podem resultar em perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo; e

(h) obteve exemplar do Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Cotas de Emissão do Fundo que contém anexo o inteiro teor do Regulamento do Fundo, e tem conhecimento do inteiro teor do referido Prospecto Definitivo e do Regulamento do Fundo anexo a ele, bem como das condições da oferta das cotas;

(i) tem ciência dos riscos envolvidos no investimento em cotas do Fundo, conforme descritos no capítulo XX do Regulamento do Fundo e na seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Cotas de Emissão do Fundo, dos quais destacamos os seguintes:

I - Riscos relacionados a fatores macroeconômicos em geral. Diversos instrumentos econômicos são utilizados pelos governos para a fixação de políticas econômicas. São exemplos de instrumentos, a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o

imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos diversos podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado local esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros.

II - Risco Institucional. As economias estão suscetíveis a realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras. A integração das economias fortalece os instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, tal integração acaba gerando riscos inerentes a este processo. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de ações, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O cotista deve estar ciente de que o Fundo ou qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora e gestora do Fundo, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais.

Riscos Associados ao Investimento em Cotas

III - Risco relacionado à liquidez. Os fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o cotista somente poderá negociar as suas cotas (i) privadamente, devendo encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, observado que o adquirente deverá ser um investidor profissional, conforme definição do Art. 9º-A da Instrução da CVM nº 539 de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, e (ii) no âmbito dos mercados de balcão, o que pode resultar na dificuldade para os cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o cotista que adquirir as COTAS do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

IV - Riscos relacionados à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado da administração dos ativos imobiliários objetos do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das sociedades investidas ou dos imóveis, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelas sociedades ou imóveis investidos.

Riscos Associados ao Investimento no Fundo

V - Riscos do Fundo não captar a totalidade dos recursos. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os cotistas devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis no Regulamento, e, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e Composição da Carteira do Fundo, e, aos Fatores de Risco relativos ao Fundo. Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as cotas do Fundo, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

VI - Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos. Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta, primordialmente, por imóveis e por quotas ou ações de sociedades investidas, a propriedade de cotas do Fundo não confere aos seus cotistas a propriedade sobre tais ativos.

VII - Risco Relativo à Concentração e Pulverização. O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos constantes no Regulamento, terão as suas participações no Fundo diluídas. Desta forma, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial de uma nova emissão de cotas ou mesmo a totalidade das novas cotas do Fundo, 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.

VIII - Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo poderá destinar os recursos captados exclusivamente a um único ativo ou emissor, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos ativos imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários.

IX - Não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da Administração do Fundo. A exposição do cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas. Embora a Gestora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

Riscos relativos às despesas do Fundo

X - Riscos de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis e de sócio das sociedades investidas, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas relacionadas aos imóveis do Fundo ou detidos pelas sociedades investidas, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis.

XI - Custos de manutenção do Fundo. Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo também gera custos que podem interferir na rentabilidade do Fundo e do cotista.

XII - Riscos Tributários. O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XIII - Riscos de Derivativos. O Fundo, ao operar com derivativos, ainda que utilizados exclusivamente para fins de proteção da carteira, está sujeito ao risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Cotistas. Não é possível assegurar que por utilizar derivativos exclusivamente para proteção patrimonial, o Fundo obterá proteção suficiente para evitar perdas.

XIV - Risco de Descontinuidade. Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora e pelo custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Riscos Associados ao Investimento Imobiliário

XV - Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção.

XVI - Risco de Imagem. A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou os imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.

XVII - Riscos Relacionados a Processos Judiciais. Apesar de o Fundo e sua Administradora tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo ou as sociedades investidas figura(m) na qualidade de parte(s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.

XVIII - Risco de Patrimônio Negativo. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

XIX - Risco de Sinistro. Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo e as sociedades investidas poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

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

XXI - Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

XXII - Risco da Administração dos Ativos Imobiliários por Terceiros. O Fundo poderá deter participação em ativos imobiliários, cuja administração seja realizada por empresas especializadas, sendo que o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do Fundo.

XXIII - Risco quanto às Receitas de Locação. Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo: (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo; (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional; (iii) existe o risco de vacância, mesmo que a empresa administradora do ativo imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista; (iv) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das cotas.

XXIV - Riscos de eventuais reclamações de terceiros. O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

XXV - Demais Riscos. O Fundo e as sociedades investidas também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

Os termos iniciados em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento têm os significados a eles atribuídos no Regulamento ou no boletim de subscrição.

[LOCAL], [•] de [•] de 2019.

[•]

Investidor

Nome:

CPF/MF:

RG:

Nome:

CPF/MF:

RG:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

***ANÁLISE DE VIABILIDADE
ECONÔMICO-FINANCEIRA***

SOLICITANTE

**VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

OBJETO

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
GREEN TOWERS FII**

**PROPRIEDADE
85% DO EMPREENDIMENTO
GREEN TOWERS BRASÍLIA**

SUMÁRIO EXECUTIVO

O presente trabalho de avaliação e análise de viabilidade econômico-financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers foi desenvolvido com o objetivo de avaliar a eventual oferta pública de cotas.

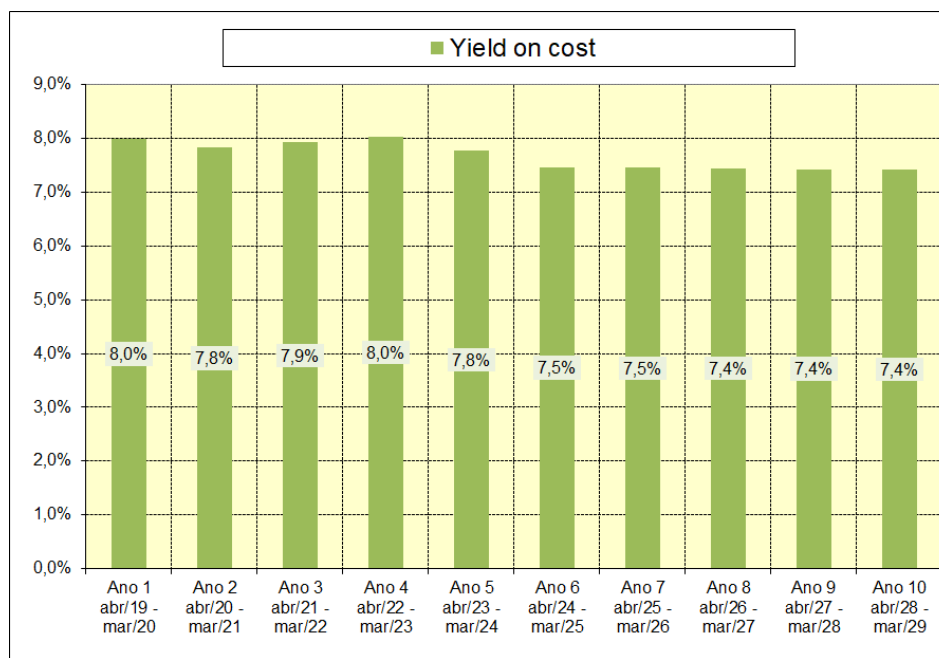
Para a análise do objeto deste estudo, foram formuladas algumas premissas básicas e pressupostos que são fundamentais nos resultados obtidos. Estas condições descritas adiante no item específico se não atendidas podem alterar as conclusões do estudo, representando fatores limitantes do uso do relatório.

Com base nos dados referidos, nas informações e premissas fixadas e de acordo com os critérios usuais de análises econômico-financeiras desenvolvidas ao longo deste trabalho, estimamos os seguintes indicadores e conclusões:

Taxa de retorno anual, equivalente, no conceito interno	8,0%
Tempo de Retorno do capital puro (Pay Back em meses)	165
Valor presente líquido em R\$ mil	16.566

Valor Econômico do FII ("Fair Value") R\$ 1.207.395.311,00

Com relação a Taxa de rendimento sobre o custo de investimento (“Yield on cost”) a expectativa é que os resultados apresentem a evolução abaixo para o cenário consolidado do investidor:



Os referenciais de yield acima foram calculados em moeda constante sem considerar as perdas de poder aquisitivo da renda em função dos reajustes anuais dos alugueis e sem as provisões para despesas com futuras corretagens e potenciais vacâncias admitidas como saídas de caixa em cada período de provisão.

Ressaltamos que os indicadores e valores estimados neste estudo estão vinculados às condições econômicas do empreendimento e aos cenários construídos para essa simulação, devendo o usuário deste laudo analisar estes resultados em conjunto com as condições, premissas e pressupostos fixados nos modelos de projeção dos fluxos de caixa que fazem parte integrante deste trabalho. O relatório deverá ser monitorado no final dos anos seguintes para reavaliar a efetiva concretização do planejamento estratégico que norteou as projeções e do qual dependem os resultados obtidos.

É importante salientar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela Consult em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela solicitante e levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de aquisição e operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados.

Dentre as informações fornecidas pelos administradores, destacamos a indicação da expectativa de recebimento de outras receitas adicionais a renda de alugueis, que, segundo informações dos administradores do FII, são referentes a ajustes de valores acordados na operação de venda da SPE TS-7 à TS-7 L.P. que serão pagos ao FII nas datas apresentadas. Cabe ressaltar que não fez parte do escopo de trabalhos da Consult a avaliação dos valores desta operação de venda da empresa TS-7 para a TS-& L.P..

Desta forma ratificamos que a Consult não está por meio deste relatório fornecendo qualquer garantia de que os valores aqui contidos são verdadeiros e representam resultados e performances assegurados. A performance efetiva do fundo está sujeita a um número de fatores não controláveis pela Consult e pela própria solicitante, incluindo-se principalmente a conjuntura econômica, os valores de locação, taxas de vacância, política de impostos e outras variáveis relevantes.

Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimento ou desinvestimento.

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO.....	6
II. METODOLOGIA	8
1. NORMAS TÉCNICAS	8
2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO	9
3. CRITÉRIO ADOTADO	11
4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	11
5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO.....	13
6. DEFINIÇÃO TÉCNICA DOS INDICADORES DE VIABILIDADE.....	17
III. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO	18
IV. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	19
1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	19
1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES.....	19
1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITARIOS.....	19
2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	20
2.1. LOCALIZAÇÃO	20
2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO.....	21
2.3. ASPECTOS FÍSICOS.....	21
3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS.....	22
3.1. DESCRIÇÃO DO GREEN TOWERS BRASÍLIA.....	22
3.2. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....	27
V. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	40
1. VISÃO GERAL DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS.....	40
1.1. HISTÓRICO DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS.....	42
2. CONTEXTO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	44
3. O MERCADO DE BRASÍLIA.....	46
4. CONTEXTO DO EMPREENDIMENTO EM ANÁLISE.....	49
VI. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....	51
1. MODELO DE ANÁLISE	51
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	54
3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO COTISTA DO FUNDO (FCFE)	56
3.1. PARÂMETROS DE CUSTOS DE AQUISIÇÃO E REGISTROS.....	57
3.2. PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS.....	57
3.5. FLUXOS OPERACIONAIS PROJETADOS.....	67
5. VALOR ECONÔMICO DO FUNDO (NPV)	71
6. VALORES REFERENCIAIS E INDICADORES DE VIABILIDADE.....	72
VII. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	75
VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	77

ANEXOS

- Fluxos de caixa anuais nos cenários projetados;
- Fluxos de caixa mensais nos cenários projetados;
- Demonstrativo de cálculo do yield mensal e anual (cenário base);
- Parâmetros de mercado para locação;
- Análise de Sensibilidade e Desvios.

I. INTRODUÇÃO

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda. (nome fantasia Consult Soluções Patrimoniais), com sede na Rua Nelson Camargo nº 393, 1º andar, na cidade de Osasco, estado de São Paulo, CNPJ nº 48.882.971/0001-39, elaborou o estudo de viabilidade econômico-financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers, administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

O objetivo específico deste trabalho solicitado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. é avaliar e analisar a viabilidade econômico-financeira de eventual oferta pública de cotas, através do qual analisamos os indicadores de viabilidade para os novos cotistas.

Este estudo foi construído com base em diretrizes estabelecidas, adotando-se premissas fixadas para a nova oferta, bem como os preços, valores e condições comerciais relativos à integralização e locação dos imóveis já contratados.

O resultado da análise, bem como as etapas e informações necessárias a execução e fundamentação do trabalho estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do relatório e em seus anexos.

Considerou-se como premissa, para efeito de análise, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização, inclusive livre de dívidas ou pendências referentes a eventos do passado.

Este estudo está embasado em subsídios técnicos e foi elaborado com base em informações fornecidas pelos executivos e funcionários do solicitante. Estas informações fornecidas foram consideradas como verdadeiras uma vez que não faz parte do escopo de nosso trabalho qualquer tipo de procedimento de diligência e auditoria.

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- Bases e condições dos contratos de locação;
- Cópia das Matrículas Nº 155.198 a 155.309 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília – Distrito Federal;

Desta forma, a Consult não assume qualquer responsabilidade futura pela precisão das informações citadas acima.

Para a avaliação e análise econômico-financeira consideramos três cenários de simulação, “Pessimista”, “Base” e “Otimista”.

Algumas das considerações e premissas descritas neste relatório estão baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa dos executivos da empresa solicitante e dos consultores, à época deste estudo. Estes eventos futuros podem não ocorrer e os resultados apresentados neste relatório poderão sofrer alterações.

A Consult e seus sócios não têm qualquer interesse financeiro nas empresas ou imóveis relacionados a esta operação ou no próprio FII, caracterizando, assim, sua independência. Os honorários contratados para a execução destes trabalhos não são baseados e não têm qualquer relação com os valores e indicadores aqui reportados. Isto posto, o arbitramento de todos os valores e indicadores aqui apresentados emanam da formação de opiniões técnicas, devidamente sustentadas e com total independência.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial, podendo ser divulgado a terceiros mediante autorização do solicitante.

II. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

As normas de avaliação da ABNT são constituídas de 7 partes sob o título geral de “Avaliação de bens” e número referencial NBR 14653.

A parte 1 refere-se a Procedimentos Gerais, contudo só deverá ser utilizável em conjunto com as demais partes, conforme abaixo:

- Parte 2: Imóveis Urbanos
- Parte 3: Imóveis Rurais
- Parte 4: Empreendimentos
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral
- Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais
- Parte 7: Patrimônios Históricos

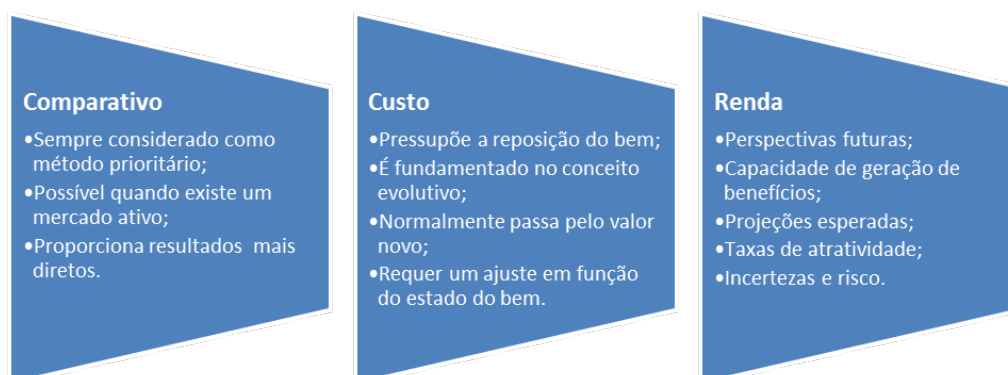
O presente trabalho está embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

A interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT é discutida e apresentada através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, Instituto de Engenharia e outras associações de classe.

Este estudo também está embasado em subsídios técnicos e foi elaborado de acordo com a Instrução Normativa CVM 472 de 31 de outubro de 2008 que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, como também pela instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII.

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

De uma forma geral, conforme figura abaixo, existem 3 abordagens originais de avaliação de onde derivam todas as metodologias comumente utilizadas em todo o mundo:



Nas normas vigentes da ABNT, NBR 14653-1, item 8.2 “Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos”, os processos avaliatórios são divididos em 4 grupos relacionados a seguir:

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.

Método Involutivo (variante da **RENDA**)

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.

Método Evolutivo (CUSTO)

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Método da Capitalização da RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

Para melhor entendimento dos processos avaliatórios por parte do solicitante, reproduzimos também os itens 8.3 “Métodos para identificar o custo de um bem” e 8.4 “Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento” da NBR 14653-1.

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.

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.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE 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.

3. CRITÉRIO ADOTADO

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, atratividade ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos, imóveis e empreendimentos.

No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza dos bens avaliados, suas situações geo-sócio-econômicas e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, optamos pelo "Método da Renda" na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores.

Também foram utilizados o Método Comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação, como por exemplo o valor locativo das unidades.

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Como as avaliações foram fundamentadas principalmente pelo "Método da Renda" na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado, analisamos a especificação das avaliações de acordo com o item 10 da NBR 14653-4, que define que o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III quanto à fundamentação, conforme tabela abaixo:

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento 1)	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura
7.5.1.4	Taxas de descontos	Fundamentada	Justificada	Arbitrada
7.5.1.5.1	Escolha do modelo	Probabilístico	Determinístico associado aos cenários	Determinístico
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	Simplificada	Rendas líquidas
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com indefinição de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado
1) Só para empreendimento em operação				

Atribuindo 01 ponto para os itens em grau I, 02 pontos para os itens em grau II e 03 pontos para itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela a seguir.

**Tabela 5 - Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação
(para identificação de valor)**

Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
(para indicadores de viabilidade)			
Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

Dentro deste critério, definimos o seguinte grau de fundamentação para o presente laudo:

Item	Pontos	Comentários
7.5.1.1	2	Os levantamentos, as pesquisas e as projeções operacionais apresentadas permitem uma análise sintética dos indicadores operacionais dos empreendimentos.
7.5.1.2	0	Não foram fornecidos os históricos recentes mês a mês de locação do empreendimento demonstrando o valor exato pago, contudo temos parâmetros do contrato assinado e a informação verbal do administrador de que o locatário está adimplente. Com relação a eventuais investimentos no empreendimento ou despesas operacionais nos foram informados conforme apresentado adiante em item específico, não permitindo analisarmos a performe operacional realizada pelo empreendimento no período recente por completo.
7.5.1.3	2	Executamos uma análise da conjuntura imobiliária local.
7.5.1.4	2	No item IV- 4 justificamos de forma detalhada a taxa adotada.
7.5.1.5.1	2	Como não existia uma base de dados que permitisse uma análise probabilística das diversas variáveis exigíveis em um modelo desta natureza, adotamos um modelo determinístico associado a cenários.
7.5.1.5.1	2	Simplificada com algumas adaptações em função do tipo de empreendimento e das informações disponíveis.

7.5.5.1.2	1	Estabelecemos como base um cenário que consideramos o mais provável dentro das informações disponíveis no momento da avaliação. Adicionalmente projetamos desvios nas variáveis chaves do modelo, proporcionando a análise de resultados mais otimistas ou pessimistas.
7.5.5.1.3	3	Elaboramos a análise de sensibilidade estimando a influência relativa nos resultados e com a apresentação do comportamento gráfico das variáveis chave.
7.5.5.1.4	2	Contemplamos a análise de risco por meio de um prêmio de risco justificado na composição da taxa de desconto.
TOTAL	16	Laudo enquadrado no grau II

O presente trabalho foi classificado como "Grau II", conforme o que dispõem as normas da ABNT.

5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

Existem muitos tipos e definições relativas ao valor. É de grande importância para o uso e conhecimento das avaliações, que o tipo e a definição de valor em questão sejam identificados de maneira clara, e que as metodologias usadas estejam adequadas com as finalidades e os propósitos da avaliação. Uma mudança na definição de valor pode ter um efeito material nos valores que se atribuem aos bens.

A definição e entendimentos de valor sempre foram controversos na engenharia de avaliações, existindo várias definições, com diferentes enfoques. Como paradigma, para valor de mercado, a IVSC – International Valuation Standards Council define da seguinte forma:

- *“Quantia estimada pela qual um ativo ou passivo seria transacionado, na Data da Avaliação, entre um comprador e um vendedor predispostos, em uma transação entre partes independentes, depois de um tempo adequado de exposição ao mercado, onde as partes ajam com conhecimento, prudência e sem compulsão.”*

O IBAPE adota a definição dentro da linha conceitual das normas IVSC, ou seja:

- *“Quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes.”*

Se considerarmos as normas da ABNT, a definição técnica é a seguinte:

- *“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”*

Para as normas contábeis definidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, o valor justo de um ativo segue a diretriz do valor de mercado e é definido na CPC 46 - Mensuração do Valor Justo como:

- *“o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração”*

A mensuração do valor justo de um ativo não financeiro nas orientações do CPC leva em consideração a capacidade do participante do mercado de gerar benefícios econômicos utilizando o ativo em seu melhor uso possível (*highest and best use*) ou vendendo-o a outro participante do mercado que utilizaria o ativo em seu melhor uso. O melhor uso possível de um ativo não financeiro leva em conta o uso do ativo que seja fisicamente possível, legalmente permitido e financeiramente viável.

O valor justo é uma mensuração baseada em mercado e não uma mensuração específica da entidade. Para alguns ativos e passivos, pode haver informações de mercado ou transações de mercado observáveis disponíveis e para outros pode não haver. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo em ambos os casos é o mesmo – estimar o preço pelo qual uma transação não forçada para vender o ativo ou para transferir o passivo ocorreria entre participantes do mercado na data de mensuração sob condições correntes de mercado (ou seja, um preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de participante do mercado que detenha o ativo ou o passivo).

Quando o preço para um ativo ou passivo idêntico não é observável, a entidade mensura o valor justo utilizando outra técnica de avaliação que maximiza o uso de dados observáveis relevantes e minimiza o uso de dados não observáveis. Por ser uma mensuração baseada em mercado, o valor justo é mensurado utilizando-se as premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou o passivo, incluindo premissas sobre risco.

A instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011, também dá orientações e define valor justo para propriedades para investimento da seguinte forma:

“Art. 7º Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.

§1º Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição.

§3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.

§4º Na impossibilidade de aplicar o disposto no parágrafo anterior, a instituição administradora deve usar, na ordem, as seguintes informações para estimar o valor justo:

I – preços correntes praticados em um mercado líquido de ativos de diferente natureza, condição, localização, sujeitos a diferentes contratos de aluguéis ou outros, ajustados para refletir estas diferenças;

II – preços recentes de ativos semelhantes praticados em mercados menos líquidos, ajustados para refletir quaisquer mudanças nas condições econômicas em relação à data da ocorrência daqueles preços; ou

III – projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, devendo usar taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.”

Entendemos por “mercado líquido” citado acima o conceito de “mercado ativo” apresentado pelas normas contábeis definidas pelo CPC, conforme abaixo:

“Mercado ativo é um mercado onde todas as seguintes condições existem:

- (a) os itens transacionados no mercado são homogêneos;*
- (b) vendedores e compradores com disposição para negociar são encontrados a qualquer momento para efetuar a transação; e*
- (c) os preços estão disponíveis para o público.”*

De qualquer forma, os valores de mercado são mensurados com segurança em ambientes onde é possível se fazer uma comparação direta, ou ter suporte de mercado para tal assertiva.

Para imóveis residenciais, comerciais e outros bens padronizados e com mercado ativo normalmente é possível estimar valores diretamente por comparação, contudo no caso de dificuldade de acesso a informações efetivas de negócios realizados, avaliação de conjunto (“pacote”) de unidades autônomas, empreendimentos de grande porte, imóveis especializados ou em estágios intermediários de projeto, desenvolvimento ou implantação, ou mesmo títulos de valores mobiliários lastreados em ativos não financeiros, não é possível fazer a avaliação por comparação direta em função da pouca amostragem de evidências de mercado.

Nestas situações é exigida a utilização de técnicas de avaliação geralmente aceitas, estabelecendo-se premissas e pressupostos que suprem a ausência de evidências de mercado e permitem ao avaliador se apoiar nas teorias da Engenharia de Avaliações e das Finanças Corporativas para embasar a aferição de um referencial de valor que represente a melhor aproximação do valor de mercado justo (“fair market value”).

6. DEFINIÇÃO TÉCNICA DOS INDICADORES DE VIABILIDADE

Os indicadores de viabilidade dependem das características do empreendimento e do empreendedor. Neste estudo estaremos analisando o valor presente líquido, a taxa interna de retorno, o período de recuperação e a taxa de rendimento, que de acordo com as normas tem a seguinte definição técnica:

Valor presente líquido: Este indicador de viabilidade é expresso pelo valor presente do fluxo de caixa descontado, projetado no horizonte do empreendimento, incluindo o valor do investimento a realizar.

O empreendimento será considerado viável quando o seu valor presente líquido for nulo ou positivo, para uma taxa de desconto equivalente ao custo de oportunidade de igual risco.

Taxa interna de retorno: Este indicador de viabilidade é expresso pela taxa de desconto que anula o valor presente do fluxo de caixa projetado no horizonte do empreendimento, incluindo o valor do investimento a realizar.

O empreendimento será considerado viável quando a sua taxa interna de retorno for igual ou superior à taxa de desconto equivalente ao custo de oportunidade de igual risco.

Tempo de retorno: Este indicador de viabilidade é expresso pelo tempo necessário para que a renda líquida acumulada do empreendimento iguale o investimento nele comprometido.

O tempo de retorno pode ser simples ou descontado: o simples corresponde ao tempo necessário para anular a diferença entre as despesas de investimento e as receitas líquidas, sem considerar a remuneração de capital; o descontado corresponde ao tempo necessário para anular a mesma diferença, quando as parcelas são descontadas a uma taxa de desconto.

A utilização isolada do período de recuperação como indicador de viabilidade não é conclusiva, mas é útil para comparar alternativas de investimento a uma mesma taxa de desconto.

Adicionalmente foi analisada também a Taxa de rendimento sobre o custo de investimento (**“Yield on cost”**) que representa um indicador importante no segmento imobiliário convencional e também de fundos de investimento imobiliário. Este indicador é calculado com base no rendimento distribuído em um período, normalmente no ano ou no mês, dividido pelo valor do investimento original de aquisição das cotas do fundo. Caso as cotas sejam adquiridas ao longo de um período de tempo por valores unitários diferentes o custo do investimento será a média ponderada dos diversos valores de aquisição.

III. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO

O objeto deste estudo é o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS, que poderá ter suas cotas ofertadas no mercado, conforme procedimentos previstos na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários.

O Prospecto Preliminar, se for o caso, conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores da Oferta, das Cotas ofertadas, do Ofertante, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e deverá ser elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Com relação ao diagnóstico de mercado sobre o objeto de estudo, podemos entender claramente a situação atual e as perspectivas futuras através da leitura do material que constará do capítulo específico Visão Geral do Mercado de FII e do Setor Imobiliário do Prospecto a ser elaborado.

A seguir apresentamos um sumário das características do Fundo conforme informações fornecidas pelo Ofertante:

- **Nome do Fundo:** FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS;
- **Administrador:** Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
- **Escriturador:** É a própria Administradora;
- **Consultor Imobiliário:** TS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.;
- **Quantidade de Cotas da Oferta:** 12.000.000 (doze Milhões) cotas;
- **Valor Nominal Unitário das Cotas:** R\$ 100,00 (cem reais), na data da emissão da Oferta. No entanto, este valor será atualizado diariamente, de acordo com a variação do patrimônio líquido contábil do Fundo;
- **Valor Total da Oferta:** aproximadamente R\$ 1.200.000.000,00 (um Bilhão e duzentos milhões reais);
- **Preço de Aquisição das Cotas:** R\$ 100,00 (cem reais);
- **Regime de Colocação:** Melhores Esforços;
- **Objeto / Prazo:** Fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, de prazo indeterminado;
- **Público Alvo da Oferta:** investidores institucionais e não institucionais;
- **Propriedade para investimento:** O fundo terá como propriedade 85% do empreendimento imobiliário denominado GREEN TOWERS BRASÍLIA.

IV. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO****1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES**

Uso Predominante:	Comercial/serviços
Distribuição da Ocupação Predominante:	Vertical
Densidade de Ocupação:	Média/baixa
Padrão Econômico:	Alto
Principais Pólos de Influência:	Atividade comercial na região
Área Sujeita a Enchentes:	Não

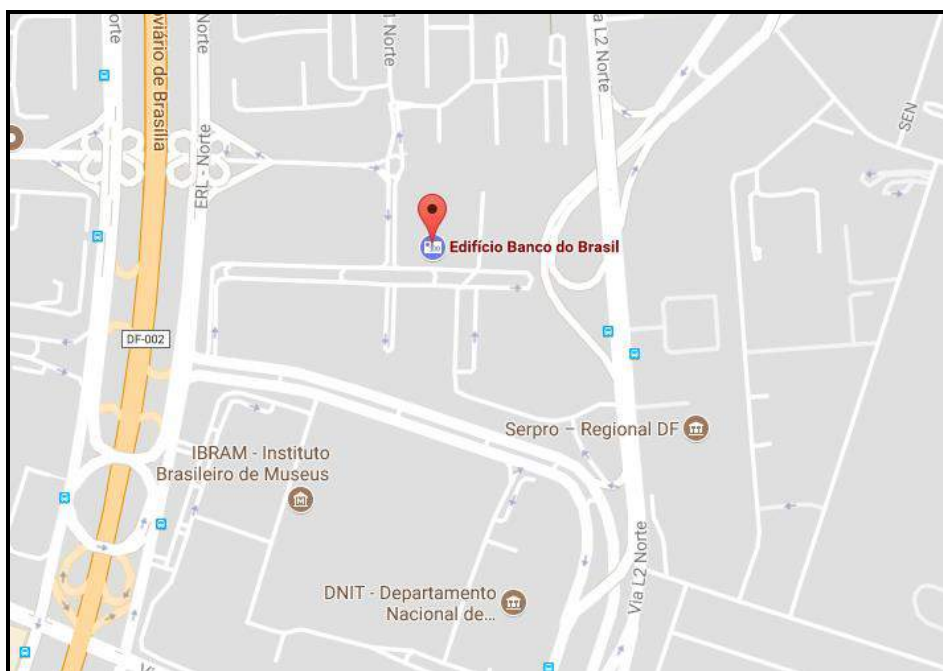
1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Principais Vias de Acesso:	Vias L1, L2 Norte e ERL - Norte
Intensidade de Tráfego:	Médio
Nível de Escoamento:	Bom
Acesso ao Imóvel:	Acesso direto
Tipos de Transportes Coletivos:	Ônibus
Melhoramentos Públicos:	Coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado
Equipamentos Comunitários:	Segurança, educação, saúde, cultura e lazer

2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à Setor de Autarquia Norte – SAU/NORTE, Bloco “B”, Quadra 05, Cidade Brasília e Estado do Distrito Federal.



2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Denominação:	Via L1 Norte
Tipo:	Principal
Quantidade de Faixas:	Duas
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Calçadas:	Cimentada
Iluminação Pública:	Vapor de mercúrio

2.3. ASPECTOS FÍSICOS

De acordo com os elementos fornecidos, o terreno possui as seguintes características:

=====

ÁREA TOTAL: 9.600,00 m² (conforme matrícula)

=====

Formato:	Bom
Topografia:	Terreno plano, ao nível dos logradouros de situação
Superfície:	Seca

3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 DESCRIÇÃO DO GREEN TOWERS BRASÍLIA

Descrição:	O prédio é composto por 3 torres: norte, central e sul. Cada torre possui 16 pavimentos tipo mais cinco subsolos. Em cada pavimento tipo há sanitários masculino, feminino e PNE, acesso à área técnica e escada, acesso às salas de escritório privativas do Banco. No total são 36 elevadores dentre social e serviço mais 3 para acesso ao subsolo. Estrutura de concreto armado isenta de imperfeições. Não há alvenaria, uma vez que as lajes foram entregues em vão livre para que as divisórias sejam adequadas pelo inquilino. Esquadria de alumínio com vidro laminado duplo termoacústico. Térreo com acabamento em alto padrão tipo piso em granito, forro decorativo em placas de gesso acartonado, parede com cascata, átrio de circulação de ar no miolo da torre central com parede vegetal. O nono pavimento onde se situam os túneis de ligação entre as três torres, abriga uma área de vivência, restaurantes e sala de repouso, sendo que todo o acabamento segue o padrão escolhido pelo inquilino. Na cobertura situam-se as centrais condensadoras, trilho de limpeza da fachada de vidro e heliponto. A cobertura é toda pintada de branco para atender aos requisitos normativos de reflexão da luz solar para obter

	certificação LEED em eficiência energética. Ainda para se atender às normas de eficiência energética o condomínio controla a quantidade de luminárias acessas, especialmente nos subsolos. É no subsolo onde se situam os reservatórios de reuso de água pluvial, a qual antes de ser reaproveitada passa por um hidrociclone que promove a sedimentação de detritos e a consequente filtragem. Ainda no subsolo se situam as salas administrativas do condomínio, central de monitoramento CFTV, central de monitoramento da brigada de incêndio, geradores, sendo que o primeiro subsolo tem pé direito duplo para permitir circulação de caminhões de remoção de lixo. Pelos fundos, existem DOCAS para se fazer o abastecimento e suprimento do edifício. Todos os sistemas construtivos, inclusive instalações prediais básicas e especiais, são compatibilizados.
Padrão Construtivo:	Fino
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública,
Estrutura:	Concreto armado
Estado de Conservação:	Novo
Idade:	04 anos (Torre I) 02 anos (Torre II) 02 anos (Torre III)

QUADRO DE ÁREAS – EM M²

Unidade	Pavimento	Torre	Área Priv. (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Fração Ideal (%)
Loja S-1	Térreo	I	171,36	204,87	376,23	0,0022580
Loja S-2	Térreo	I	40,81	48,73	89,54	0,0005370
Loja S-3	Térreo	I	29,79	35,57	65,36	0,0003920
Loja S-4	Térreo	I	29,79	34,43	64,22	0,0003850
Loja S-5	Térreo	I	29,79	34,43	64,22	0,0003850
Loja S-6	Térreo	I	30,41	36,29	66,70	0,0004000
Loja S-7	Térreo	I	73,13	87,37	160,50	0,0009630
Loja S-8	Térreo	I	74,82	89,46	164,28	0,0009860
Loja S-9	Térreo	I	56,10	67,05	123,15	0,0007390
Sala S-101	1º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala S-102	1º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala S-201	2º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala S-202	2º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala S-301	3º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala S-302	3º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala S-401	4º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala S-402	4º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala S-501	5º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala S-502	5º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala S-601	6º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala S-602	6º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala S-701	7º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala S-702	7º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala S-801	8º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala S-802	8º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala S-901	9º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala S-902	9º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala S-1001	10º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala S-1002	10º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala S-1101	11º	I	717,25	858,14	1.575,39	0,0094580
Sala S-1102	11º	I	717,00	857,87	1.574,87	0,0094550
Sala S-1201	12º	I	728,65	871,75	1.600,40	0,0096080
Sala S-1202	12º	I	728,35	871,39	1.599,74	0,0096040
Sala S-1301	13º	I	770,83	922,20	1.693,03	0,0101640
Sala S-1302	13º	I	770,70	922,11	1.692,81	0,0101630
Sala S-1401	14º	I	770,83	922,20	1.693,03	0,0101640
Sala S-1402	14º	I	770,70	922,11	1.692,81	0,0101630
Sala S-1501	15º	I	770,83	922,20	1.693,03	0,0101640
Sala S-1502	15º	I	770,70	922,11	1.692,81	0,0101630
Sala S-1601	16º	I	770,83	922,20	1.693,03	0,0101640
Sala S-1602	16º	I	770,70	922,11	1.692,81	0,0101630

Sala C-101	1º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940
Sala C-102	1º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860
Sala C-201	2º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940
Sala C-202	2º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860
Sala C-301	3º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940
Sala C-302	3º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860
Sala C-401	4º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940
Sala C-402	4º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860
Sala C-501	5º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940
Sala C-502	5º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860
Sala C-601	6º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940
Sala C-602	6º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860
Sala C-701	7º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940
Sala C-702	7º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860
Sala C-801	8º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940
Sala C-802	8º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860
Sala C-901	9º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940
Sala C-902	9º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860
Sala C-1001	10º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940
Sala C-1002	10º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860
Sala C-1101	11º	II	782,04	935,62	1.717,66	0,0103120
Sala C-1102	11º	II	781,51	934,99	1.716,50	0,0103050
Sala C-1201	12º	II	793,71	949,60	1.743,31	0,0104660
Sala C-1202	12º	II	793,01	948,78	1.741,79	0,0104570
Sala C-1301	13º	II	838,41	1.003,12	1.841,53	0,0110560
Sala C-1302	13º	II	838,06	1.002,68	1.840,74	0,0110510
Sala C-1401	14º	II	838,41	1.003,12	1.841,53	0,0110560
Sala C-1402	14º	II	838,06	1.002,68	1.840,74	0,0110510
Sala C-1501	15º	II	838,41	1.003,12	1.841,53	0,0110560
Sala C-1502	15º	II	833,73	997,50	1.831,23	0,0109940
Sala C-1601	16º	II	838,41	1.003,12	1.841,53	0,0110560
Sala C-1602	16º	II	833,73	997,50	1.831,23	0,0109940

Loja N-1	Térreo	III	170,78	204,24	375,02	0,0022510
Loja N-2	Térreo	III	40,39	48,36	88,75	0,0005330
Loja N-3	Térreo	III	29,92	35,84	65,76	0,0003950
Loja N-4	Térreo	III	29,34	36,11	65,45	0,0003870
Loja N-5	Térreo	III	29,34	35,11	64,45	0,0003870
Loja N-6	Térreo	III	30,46	36,48	66,94	0,0004020
Loja N-7	Térreo	III	546,14	653,28	1.199,42	0,0072000
Sala N-101	1º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala N-102	1º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala N-201	2º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala N-202	2º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala N-301	3º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala N-302	3º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala N-401	4º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala N-402	4º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala N-501	5º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala N-502	5º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala N-601	6º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala N-602	6º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala N-701	7º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala N-702	7º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala N-801	8º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala N-802	8º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala N-901	9º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala N-902	9º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala N-1001	10º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala N-1002	10º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala N-1101	11º	III	717,25	858,14	1.575,39	0,0094580
Sala N-1102	11º	III	717,00	857,87	1.574,87	0,0094550
Sala N-1201	12º	III	728,65	871,75	1.600,40	0,0096080
Sala N-1202	12º	III	728,35	871,39	1.599,74	0,0096040
Sala N-1301	13º	III	770,83	922,20	1.693,03	0,0101640
Sala N-1302	13º	III	770,70	922,11	1.692,81	0,0101630
Sala N-1401	14º	III	770,83	922,20	1.693,03	0,0101640
Sala N-1402	14º	III	770,70	922,11	1.692,81	0,0101630
Sala N-1501	15º	III	770,83	922,20	1.693,03	0,0101640
Sala N-1502	15º	III	770,70	922,11	1.692,81	0,0101630
Sala N-1601	16º	III	770,83	922,20	1.693,03	0,0101640
Sala N-1602	16º	III	770,70	922,11	1.692,81	0,0101630
Total			75.837,30	90.731,63	166.568,93	1,0000000

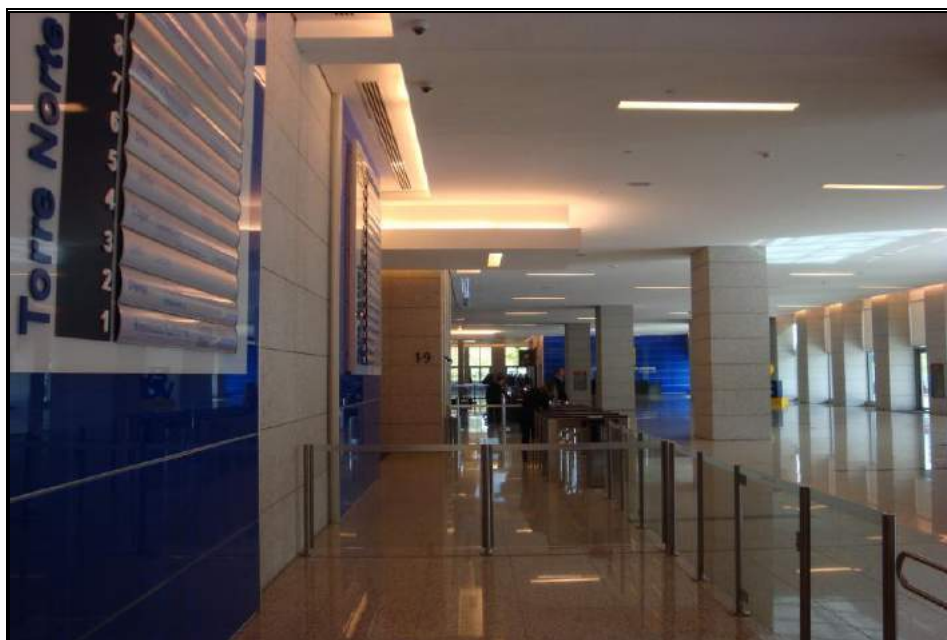
3.2 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



FACHADA



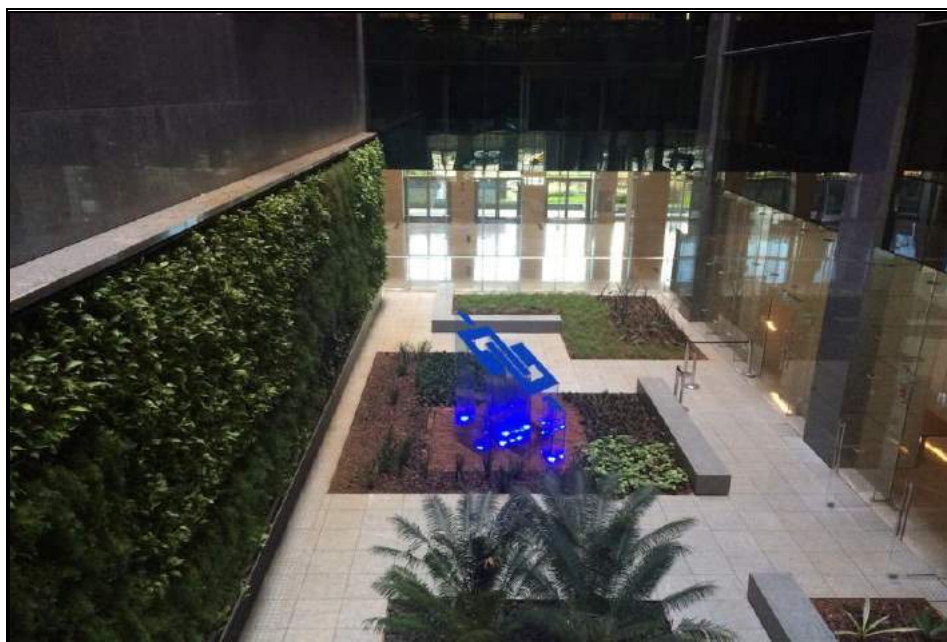
FACHADA



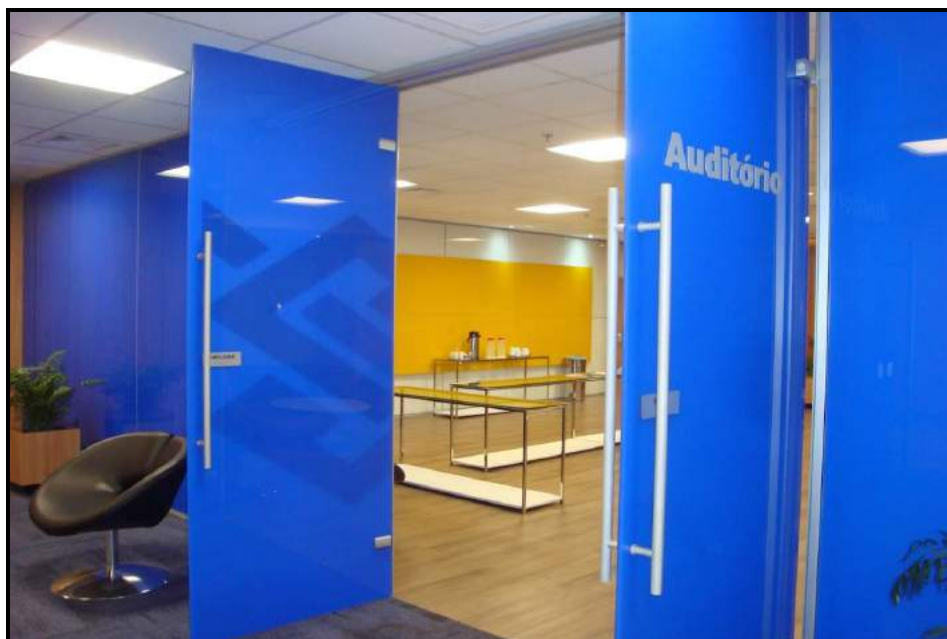
TÉRREO ENTRADA FRONTAL



CLÍNICA CASSI TORRE NORTE NONO ANDAR



JARDIM INTERNO NA ALA CENTRAL



AUDITÓRIOS NO ANDAR 11 DA TORRE NORTE



FACHADA LATERAL ESQUERDA (TORRE NORTE) AO NÍVEL DO TÉRREO ONDE HÁ DUAS SALAS EM REFORMA



SALA EM REFORMA NO TÉRREO CANTO DA FRENTE COM A LATERAL ESQUERDA



SALA EM REFORMA NO TÉRREO CANTO POSTERIOR, ISTO É, FUNDO COM LATERAL ESQUERDA



TÉRREO ALA CENTRAL PARTE DO FUNDO



ENTRADA SOCIAL NO SUBSOLO



REFEITÓRIO NO SUBSOLO



ÁREA DE CONVIVÊNCIA NO SUBSOLO



ACESSO SOCIAL NO SUBSOLO



BICICLETÁRIO NO SUBSOLO



FACHADA POSTERIOR (FUNDO)



DOCAS



DEPÓSITO PARA LIXOS RECICLÁVEIS NO SUBSOLO PRÓXIMO A DOCAS



AUDITÓRIO NO ANDAR 11 TORRE SUL



AUDITÓRIO NO ANDAR 11 TORRE NORTE



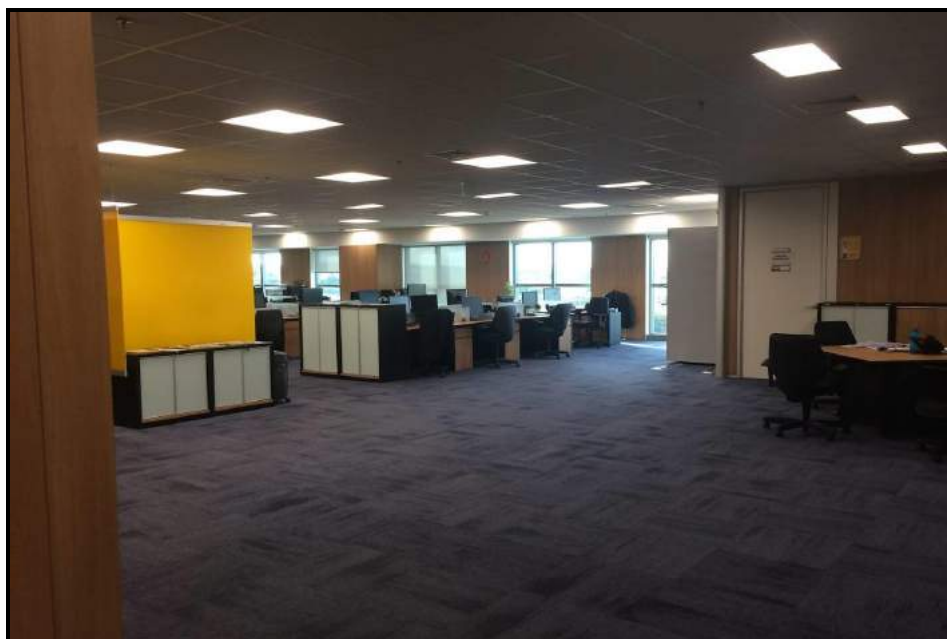
ESPAÇO DE CONVIVÊNCIA ANDAR 11 TORRE NORTE



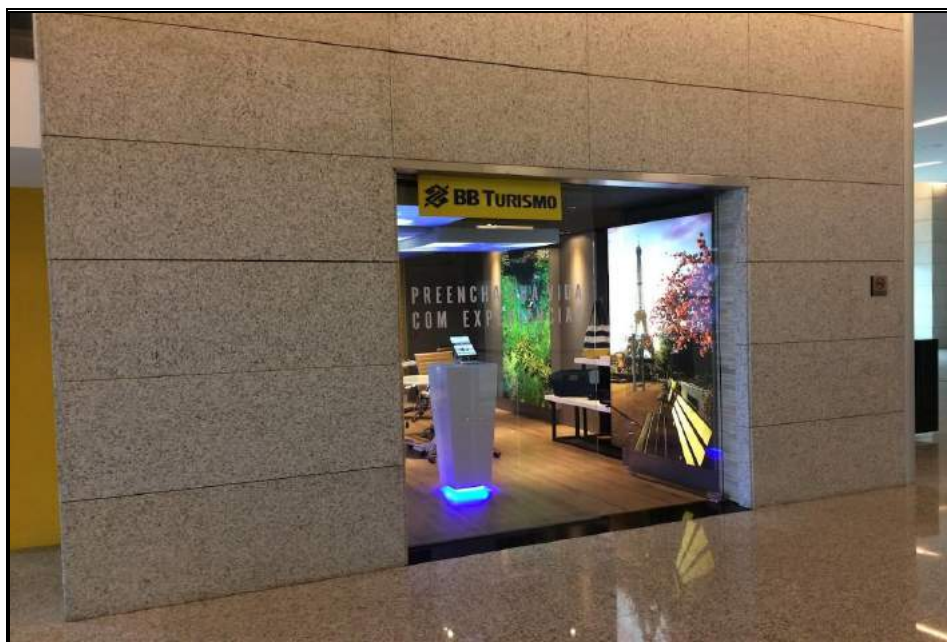
SALA DE TREINAMENTOS ANDAR 3



RECEPÇÃO DA UOP TORRE NORTE ANDAR 11



SALA DE TRABALHOS DE FUNCIONÁRIOS DENTRO DA UOP TORRE NORTE ANDAR 11



BB TURISMO TÉRREO



VESTIÁRIO DE FUNCIONÁRIOS NO SUBSOLO

V. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

1. VISÃO GERAL DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

O fundo de investimento imobiliário é isento de tributação pelo PIS, COFINS e IR como regra geral. O Imposto de Renda incide somente sobre as receitas financeiras decorrente das aplicações do caixa do Fundo, exceção feita a determinados ativos financeiros lastreados em operações imobiliárias. Para se submeter a tal regime tributário, o Fundo não pode investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.

Ainda, os rendimentos auferidos por pessoa física são isentos do Imposto de Renda, desde que: (a) o cotista seja pessoa física titular de menos de 10% (dez por cento) de cotas do fundo; (b) as suas respectivas cotas gerem rendimentos não superiores a 10% (dez por cento) do rendimento total distribuído pelo fundo; (c) as cotas do fundo sejam negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; (d) o fundo tenha no mínimo 50 (cinquenta) cotistas (Lei nº 11.033/99). Para melhores esclarecimentos vide seção “Tributação”, deste Prospecto, que traz as regras gerais de tributação aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas. De toda forma, os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas na referida seção para fins de avaliar o investimento em Cotas do Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotistas do Fundo.

Os FII são fundos fechados, ou seja, não permitem resgate das cotas, de modo que o retorno do capital investido se dá por meio da distribuição de resultados, da venda das cotas ou, quando for o caso, na dissolução do fundo com a venda dos seus ativos e distribuição proporcional do patrimônio aos cotistas. Porém, a maior parte dos FIIs tem prazo de duração indeterminado, ou seja, não é estabelecida uma data para a sua liquidação. Nesse caso, se o investidor decidir sair do investimento, somente poderá fazê-lo por meio da venda de suas cotas no mercado secundário.

Como o investimento em bens imóveis normalmente envolve alto valor de aplicação, poucos são os investidores que possuem recursos suficientes para aplicar diretamente em empreendimentos dessa natureza. Esse foi um dos principais fatores que estimulou o surgimento no mercado do conceito de fundo imobiliário, regulamentado pela legislação brasileira a partir da década de 90, por meio da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994, revogada pela Instrução CVM nº 472/08, que por sua vez foi alterada por diversas instruções da CVM desde então.

Essa nova forma de investimento veio, portanto, viabilizar o acesso de pequenos e médios investidores aos investimentos imobiliários, investindo os recursos agregados em um ou mais ativos imobiliários.

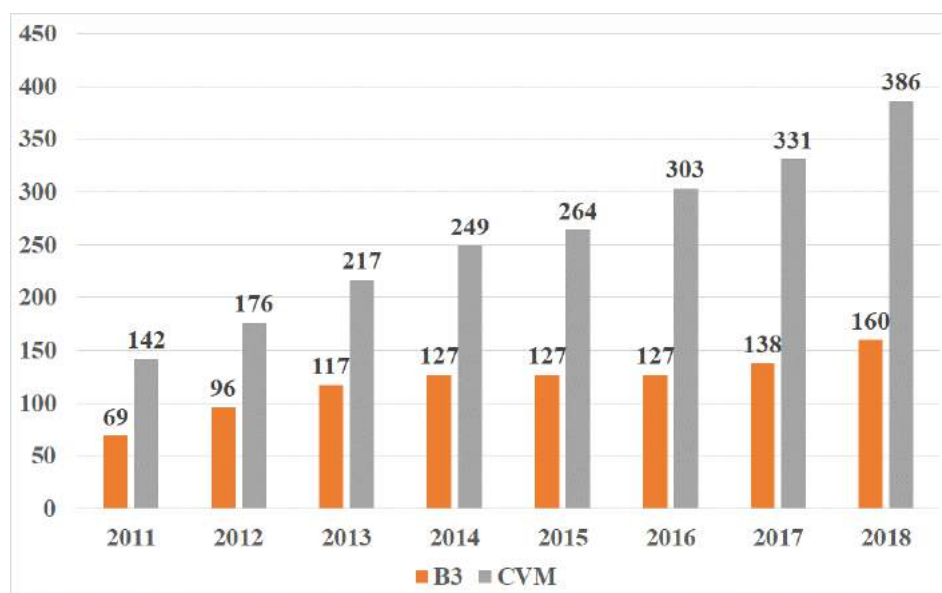
O quadro abaixo lista alguns benefícios dos investimentos em cotas de FIIs comparados à aquisição direta de imóveis:

Principais Benefícios dos Fundos Imobiliários Para Pessoas Físicas		
Características	Fundo de Investimento Imobiliário	Investimento Direto em Imóvel
Benefício Fiscal	Renda mensal isenta de Imposto de Renda para pessoas físicas, se atendidos os requisitos da legislação em vigor.	Os rendimentos de locação são sujeitos à tributação pelo imposto de renda (IR) na alíquota aplicável à pessoa física.
Investimento Mínimo Reduzido	Com aplicações a partir de R\$ 1.000 (mil reais), pode-se investir em imóveis antes exclusivos a grandes investidores.	O valor mínimo de aplicação é o valor integral de cada imóvel, substancialmente maior.
Diversificação	Possibilidade de maior diversificação, através de investimentos em diferentes imóveis, locatários e regiões.	Tendência à concentração de risco.
Liquidez	Possibilidade de compra e venda das cotas na bolsa (B3), de acordo com a conveniência do investidor (1).	Exige a venda total do imóvel em um processo mais lento e burocrático, com custos de registro em cartório, pagamento de ITBI, dentre outros.
Gestão Imobiliária	Acesso a times de gestão especializados, responsáveis pela avaliação, aquisição, locação, manutenção e venda dos imóveis.	Gestão dos imóveis e recolhimento dos tributos de responsabilidade integral do proprietário, exigindo tempo e dedicação.

(1) Atenção para questões relativas à potencial baixa liquidez das cotas de fundos de investimento imobiliário no mercado secundário.

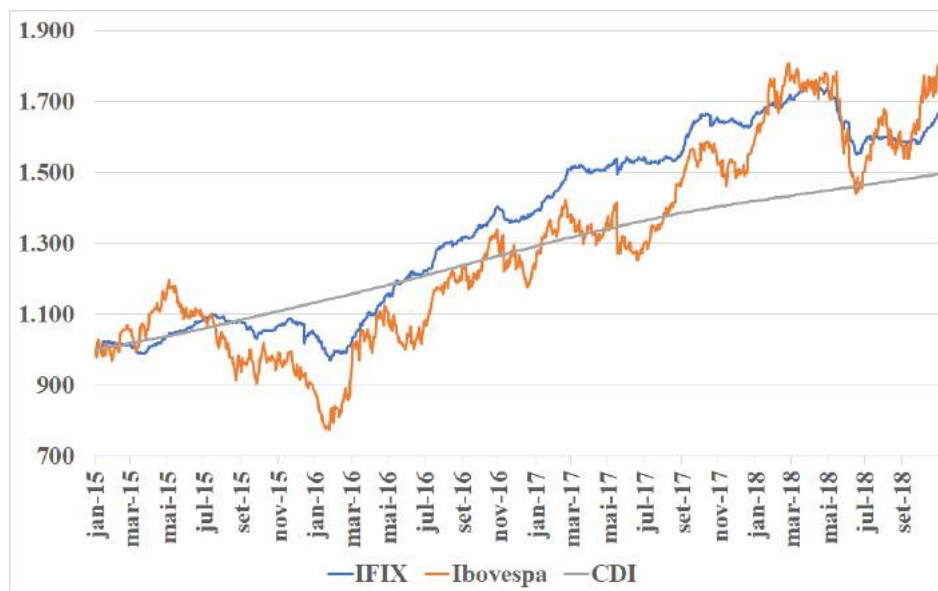
1.1 HISTÓRICO DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Após a edição da Instrução CVM nº 472/08, entre 2009 e 2013, nota-se o crescimento do mercado de FII tanto em número de fundos existentes, quanto no montante das emissões e valor de patrimônios geridos por referidos fundos, com redução de seu ritmo de crescimento apenas nos anos de 2014 e 2015 e relativa recuperação a partir do ano de 2016, ainda que abaixo dos índices obtidos em 2013. Os FII passaram a efetivamente serem partes relevantes de um novo modelo de captação de recursos para os tomadores e uma nova opção de investimento para os investidores, como se pode notar no gráfico abaixo:



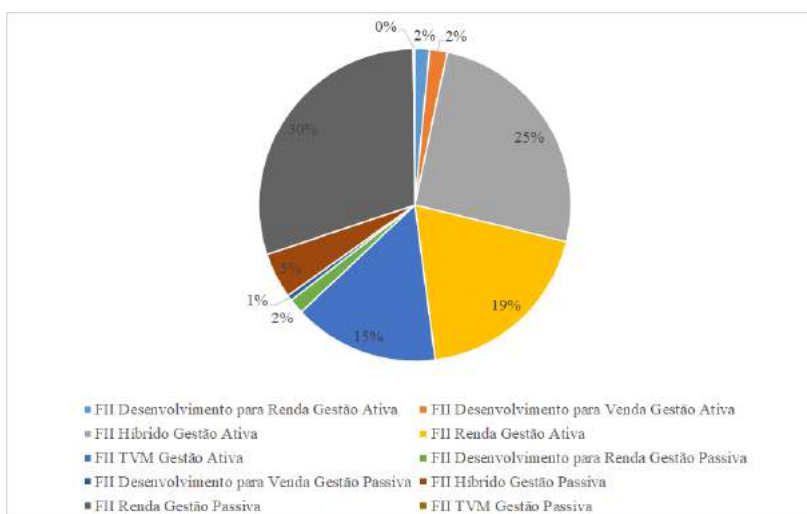
Fonte: B3 (Boletim do Mercado Imobiliário Setembro/2018)

Em um cenário de juros baixo, o IFIX - Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários vem apresentando valorização e tende a se valorizar em relação a outros indicadores.



Fonte: Banco Central e B3

O gráfico a seguir apresenta uma classificação dos FII, conforme a classificação ANBIMA, pela qual é possível observar a concentração de FII, cuja estratégia é baseada em uma gestão passiva, com o objetivo de renda aos cotistas, mesma classificação do Fundo:



Fonte: ANBIMA (Julho/2018)

2. CONTEXTO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO

De forma geral, os fundamentos da economia brasileira pioraram abruptamente nos últimos anos. Apesar da melhora relevante obtida a partir da primeira década dos anos 2000, como é natural, ocorreram e ocorrerão oscilações em períodos pontuais, contudo se olharmos os principais indicadores, estávamos verificando, até 2007, quedas relevantes das taxas de juros, aumento do volume de crédito, controle da inflação e apesar do momento difícil da economia internacional e nacional ainda existiam boas perspectivas para o Brasil quando comparado com a média mundial para o longo prazo.

Este cenário se transformou rapidamente em função da piora do quadro econômico internacional, aliado a erros na condução da política econômica nacional, escândalos de corrupção e a desarticulação política do governo.

Após um breve período de crise no final de 2008 e 2009, o mercado imobiliário brasileiro passou por um período de euforia em 2010 e 2011, apresentando um aquecimento significativo, com um aumento de demanda por ativos imobiliários, destacando-se principalmente terrenos para incorporações, áreas para o segmento de logística e distribuição, participações em shopping centers e outras carteiras de imóveis comerciais com foco em renda de longo prazo.

Os preços dos ativos imobiliários apresentaram uma valorização real significativa, impulsionados por todas estas variáveis citadas, destacando-se principalmente a queda da taxa de juros que direcionou um volume expressivo de recursos da renda fixa para o mercado imobiliário.

A partir do segundo semestre de 2012 os indicadores de mercado começaram a se desacelerar e alguns fundamentos econômicos começaram a dar sinais de fadiga, com dificuldade de contenção da inflação e de crescimento do PIB, apontando para uma conjuntura mais complicada para o desenvolvimento do país, exigindo já em 2013 a retomada do crescimento das taxas básicas de juros e a desvalorização do real.

O crescimento que vinha sendo observado entre os anos de 2007 e 2012 em diversos setores da economia desacelerou principalmente a partir de 2013, verificando-se uma retração ainda mais acentuada no desempenho do mercado em 2014 e 2015, muito afetado pelos escândalos na Petrobras e outros órgãos, envolvendo grandes empreiteiras do país e políticos de diversos escalões, culminando, inclusive, na queda da presidente da república, no final de 2016.

A partir de então, a expectativa de uma eventual mudança nos rumos do país, entretanto, foi abalada pelo surgimento de mais escândalos de corrupção, desta vez pelas denúncias feitas pela JBS, com acusações contra políticos dos maiores partidos do Brasil, reduzindo a capacidade do novo governo implementar os ajustes estruturais necessários para a retomada do crescimento.

Atualmente, a condução da política econômica mostra que o país vem tentando, gradualmente, uma recuperação para a crise instalada nestes últimos anos, como pode se verificar no controle da inflação e nas repetidas quedas da taxa de juros, ocorridas desde dezembro de 2016 para cá, de 13,75% para 6,50%, patamar este inferior ao observado em meados de 2012/13, estimulando que investidores procurem fora do mercado financeiro outras formas de aplicar seus recursos.

Assim, mesmo diante dos sinais de uma possível estabilidade da taxa de juros e da inflação, existem dúvidas com relação a implementação de um ajuste fiscal efetivo e à intensidade da retomada da indústria e dos outros setores da economia e consequentemente de crescimento do PIB, constituindo-se ainda em um cenário de incertezas e desconfiança por parte dos investidores para 2019.

A perspectiva esperada para o setor imobiliário em geral é de estabilidade com possibilidades de leve recuperação, podendo se diferenciar no contexto de cada segmento específico em função da conjuntura para o produto imobiliário, condições de crédito, estágio de desenvolvimento de cada local, das vertentes de crescimentos das cidades, dos níveis de investimento urbano programado para os próximos anos em cada região e do equilíbrio das forças de oferta e demanda vivenciadas nos últimos anos em cada microrregião.

3. O MERCADO DE BRASÍLIA

O mercado imobiliário é caracterizado por movimentos cíclicos, geralmente acompanhando as variações na economia. Em função da recessão econômica nos últimos anos, associada à instabilidade política e abalo nos índices de confiança de consumidores e investidores, houve uma desaceleração do mercado imobiliário, com o consequente aumento nas taxas de vacância e redução nos valores de aluguéis de forma generalizada, representando, portanto, um cenário favorável essencialmente aos locatários de imóveis.

Diante desse contexto, houve uma percepção de aumento de risco em comparação aos anos anteriores, o que contribuiu para um desempenho negativo no mercado de fundos imobiliários.

No início de 2018, os indicadores econômicos começaram a se fortalecer e apontaram para uma tendência de recuperação durante o ano de 2018. Espera-se uma retomada do mercado de forma gradual ao longo do segundo semestre, seguindo alguns fatores macroeconômicos primordiais, tais como a manutenção da taxa Selic em patamares baixos, o controle da inflação, o aumento real da renda e a expectativa de melhores condições de crédito.

Desta forma, dá-se início a uma inversão da percepção de risco, com tendência de gradativa recuperação do mercado imobiliário, criando um ambiente favorável aos proprietários de imóveis, o que pode representar um novo ciclo de crescimento e valorização imobiliária.

Os lançamentos imobiliários, que já dão sinais de retomada em algumas regiões, devem iniciar trajetória de recuperação diante da significativa redução de estoques de imóveis.

Diferentemente de outras capitais como São Paulo e Rio de Janeiro, onde o mercado imobiliário corporativo é consolidado, o mercado para segmento corporativo em Brasília está em fase de desenvolvimento e consolidação. Há também uma falta de dados estatísticos confiáveis e séries históricas, sendo que as variações representam tão somente observações pontuais em determinado momento. Não obstante, é possível afirmar que o mercado corporativo de Brasília apresentou comportamento semelhante às demais capitais, com aumento nas taxas de vacância e redução dos valores de aluguel nos últimos anos.

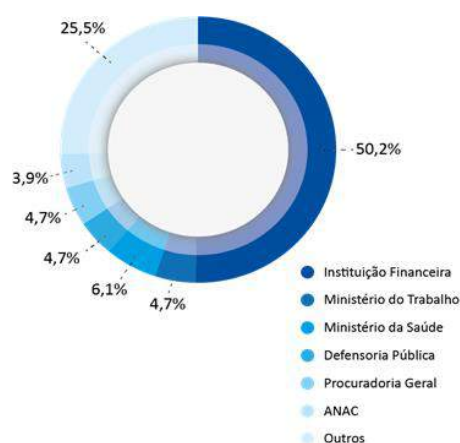
Em Brasília, há uma evidente carência de novos empreendimentos comerciais classificados como AAA, que atenda demanda de grandes locatários e que possuam características sustentáveis e de eficiência na gestão de recursos e custos. Muitos edifícios já possuem uma idade média alta (superior a 15 anos), o que exige um custo de manutenção elevado por parte dos locatários e proprietários.

Atualmente, existe baixa perspectiva de entrega de novos estoques no mercado corporativo em Brasília, desta forma, o mercado prevê a redução da vacância nos próximos anos e uma perspectiva de aumento nos preços dos aluguéis.

Com base em informação da solicitante e da Siila Brasil Ltda. (Sistema de Informação Imobiliária Latino-Americana Atualmente) existem apenas 12 empreendimentos em Brasília no segmento corporativo classificados como alto padrão, compondo um estoque total para essa classe de empreendimentos de aproximadamente 355.228 m². A vacância dos empreendimentos classificados como AAA é de 4,18%, para a data-base de março de 2018, sendo que 98% das locações desses empreendimentos tem como locatários empresas públicas ou de capital misto conforme demonstrado no gráfico abaixo.

Durante o 1º trimestre de 2018, o mercado de lajes corporativas de Brasília teve uma absorção positiva líquida de 3.143 m².

Abaixo demonstramos a distribuição dos maiores ocupantes das lajes corporativas:



Fonte: VAM e Siila Brasil (data base: Março/18)

Em resumo, o mercado imobiliário de Brasília apresenta a situação a seguir:

Mercado de Lajes Corporativas de Brasília



Mercado em desenvolvimento para segmento corporativo.



Carência de novos empreendimentos comerciais classificados como AAA



Falta de disponibilidade de grandes lajes corporativas classificadas como AAA



Elevada idade média dos edifícios corporativos em geral

4. CONTEXTO DO EMPREENDIMENTO EM ANÁLISE

Especificamente com relação ao avaliando, temos a seguinte situação:

- 1) O imóvel não se enquadra no conceito de propriedade especializada, permitindo o uso adequado por atividades convencionais, atendendo as necessidades de uma grande quantidade de usuários de mercado;
- 2) Tipo de uso atual e aproveitamento eficiente (Highest and Best Use):
 - a) O imóvel localiza-se no SETOR DE AUTARQUIA NORTE – SAU/NORTE, BLOCO “B”, QUADRA 05, Cidade de Brasília, Estado do Distrito Federal, em local em evolução vertical gradual;
 - b) O uso atual do imóvel em análise, sob a óptica do mercado, está adequado e apresenta a seguinte situação conforme informações obtidas no imóvel e com o gestor imobiliário¹:
 - (i) As edificações estão posicionadas adequadamente no terreno;
 - (ii) O projeto de implantação das edificações no terreno está adequado;
 - (iii) Não existe sobra de coeficiente de aproveitamento para ampliação das edificações de acordo com a legislação;
 - (iv) Não existe sobra física de terreno para ampliação das edificações;
 - (v) Não é possível fisicamente ampliar a área construída mantendo as edificações atuais;
 - (vi) O uso atual está compatível com o entorno do local;
 - (vii) Não existe conflito entre o uso atual e os imóveis da vizinhança;
 - (viii) Existe baixa procura atualmente de usuários similares ao avaliando para a ocupação de imóveis no entorno;
- 3) O Nível de utilidade do imóvel avaliando pode ser enquadrado como excelente, haja vista que o perfil da edificação está compatível em relação ao que o mercado busca atualmente, apresentando a seguinte situação em relação aos itens abaixo:
 - a) Frente e entrada do Imóvel: Excelente
 - b) Formato do terreno: Excelente
 - c) Posicionamento das edificações no terreno: Excelente
 - d) Distribuição das dependências: Excelente
 - e) Qualidade áreas comuns de apoio/benfeitorias: Excelente
 - f) Circulação interna (horizontal e vertical): Excelente
 - g) Qualidade geral das edificações e benfeitorias: Excelente
 - h) Estado de conservação geral: Excelente
 - i) O percentual de representatividade do terreno no Custo de reedição está em aproximadamente 16%, indicando que o imóvel está em uma fase de aproveitamento eficiente em termos de investimento em terreno e edificações.

¹ Não foram feitas as análises da documentação pertinente a legalização da propriedade, ou mesmo consultas ou levantamentos junto aos órgãos competentes para a confirmação das informações obtidas junto ao gestor imobiliário e ao usuário do imóvel.

O nível de utilidade indica a adequação e o aproveitamento dos investimentos em edificações e benfeitorias dentro da vocação e do aproveitamento eficiente do terreno. O nível de utilidade estabelece a produtividade destes investimentos sobre o terreno.

- 4) Com relação ao contexto do mercado para imóveis semelhantes ao avaliando quanto ao nível de oferta disponível, demanda, liquidez, absorção e o momento de preços, temos o seguinte cenário:
- a) Nível de oferta: Médio-baixo;
 - b) Nível de demanda: Baixo;
 - c) Absorção pelo mercado: Lenta;
 - d) Desempenho do mercado atual: Recessivo ;
 - e) Momento de mercado: Nível de preços baixo, as forças de negociação estão favoráveis para o comprador.

VI. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA

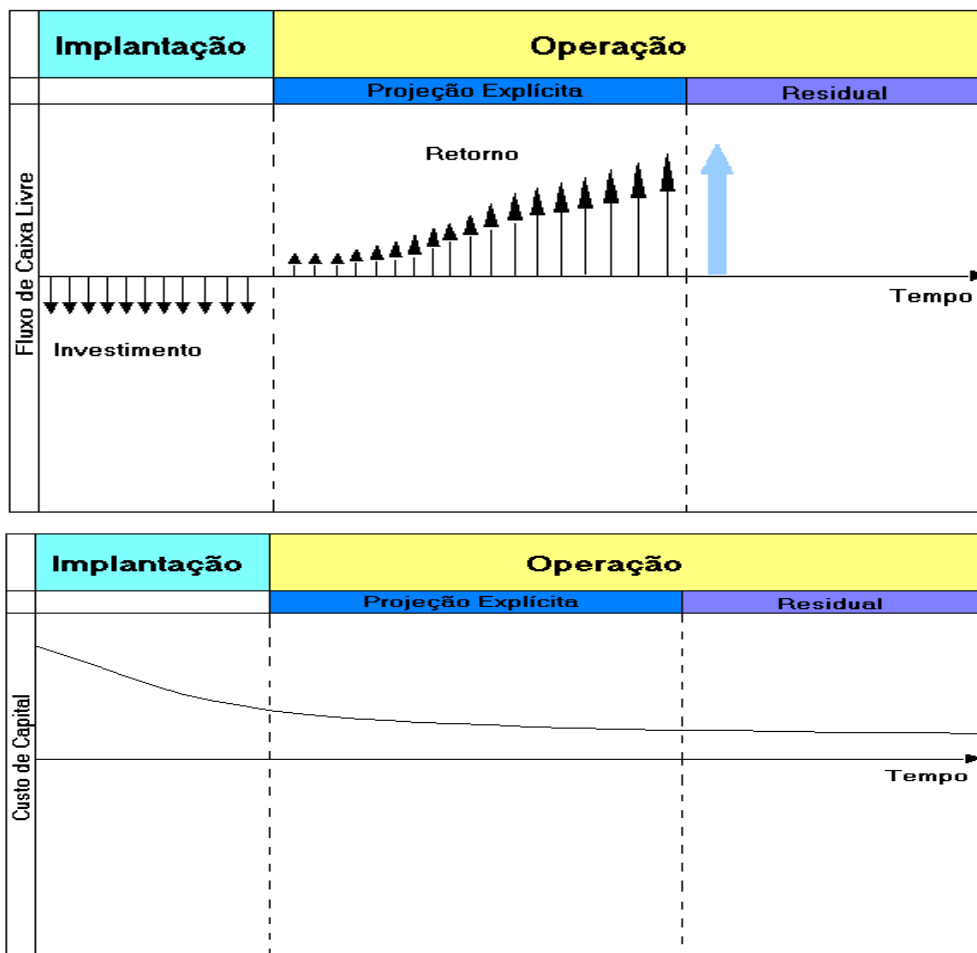
1. MODELO DE ANÁLISE

O modelo estabelecido para a avaliação do empreendimento foi através da análise econômico-financeira por Fluxo de Caixa Descontado (DCF), contemplando o ciclo completo de vida de um empreendimento de base imobiliária para renda, podendo-se dividir genericamente em 2 períodos básicos:

- Ciclo de Implantação: é a fase de formatação, desenvolvimento, construção, implantação e equipagem do empreendimento até a sua inauguração e início da operação. No presente caso o empreendimento já está pronto e por hipótese será adquirido nesta situação;
- Ciclo Operacional: é o período de exploração do empreendimento no conceito de renda de longo prazo, normalmente com uma fase inicial, após a implantação, de inserção gradativa no mercado, passando assim para um período de maturação ou consolidação com evolução vegetativa até atingir a maturidade representada pela estabilidade. Ao final teremos um período de declínio ou exaustão até o final da vida útil considerada. Nas projeções a fase operacional usualmente se divide em 2 partes:
 - a) Período de projeção explícita: admitindo a fase inicial de projeção, onde é possível prever-se determinado comportamento dos fluxos de caixa com certo grau de certeza, procurando abranger no mínimo as fases de inserção no mercado e maturação vegetativa;
 - b) Valor Residual: equivalente ao ciclo posterior ao de projeção explícita, normalmente representado pela fase de estabilidade, passando para a fase de declínio ou exaustão até o final 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.

No presente caso como o empreendimento já se encontra com contratos de aluguel em andamento, a fase operacional considera este perfil de projeção.

Graficamente podemos ilustrar o modelo de análise de um empreendimento convencional de base imobiliária através da figura abaixo que resume o fluxo de caixa de um projeto desta natureza.



Analisando o ciclo completo de vida de um empreendimento imobiliário, o custo de capital, como em todo negócio “Start up”, tem comportamento decrescente na fase inicial conforme figura acima, variando de acordo com o perfil de risco de cada fase de evolução do empreendimento.

O Risco se reduz gradualmente com a materialização física do projeto no Ciclo de Implantação e posteriormente a medida que o negócio alcança a sua maturidade no Ciclo Operacional, o risco usualmente se estabiliza no nível de outros empreendimentos consolidados e performados.

Nesta linha de raciocínio, tendo em vista o estágio operacional do empreendimento avaliando, faremos a análise econômico-financeira focando no período operacional futuro, analisando a expectativa de receitas, despesas e investimentos projetados, fixando o fluxo de caixa esperado e gerando referenciais e indicadores de viabilidade que embasem um arbitramento de valor, seguindo as seguintes etapas de cálculo:

- a) **Fluxo de Caixa do Projeto:** consolidação de um fluxo de caixa esperado para o projeto de investimento, abrangendo os investimentos para aquisição (incognita da avaliação) e operação (renda de longo prazo), encerrando assim o ciclo de análise.
- b) **Custo de Capital:** determinação da taxa de desconto dos fluxos de caixa futuros, no conceito de custo de capital, dimensionando a atratividade do investidor frente ao risco futuro do investimento, variável e decrescente em relação ao momento de evolução em que se encontra o projeto. Este modelo fixa um custo de capital na visão do investidor posicionado em cada período de evolução do projeto;
- c) **Valor Econômico do Empreendimento:** fixado o fluxo de caixa esperado e definido um custo de capital específico para cada período, efetua-se o desconto dos fluxos futuros com base em cada taxa de desconto, obtendo o valor do empreendimento;
- d) **Análise de sensibilidade do modelo:** verificando-se variável por variável sua influência no resultado final e hierarquizando-as em função de sua representatividade no resultado esperado;
- e) **Análise de Desvios:** é evidente que as previsões carregam em si, um certo grau de incertezas e limitações, principalmente quando pensamos no mercado econômico-financeiro e, mais ainda, em se tratando da economia brasileira.

O grau de incertezas, ou seja, o risco, estará intimamente ligado com a probabilidade de ocorrência dos eventos em estudo. A definição mais simples e prática segundo José Roberto Securato em seu livro “Decisões Financeiras em Condições de Risco” parece ser a dada por Salomon e Pringle: “risco é o grau de incerteza a respeito de um evento”.

A análise de desvios é fundamental em um estudo desta natureza visto que estamos trabalhando com expectativas de resultados dependentes de situações que irão ocorrer no futuro.

Neste caso a análise será efetuada através de simulações de variações de cenários nas variáveis chaves.

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para a análise deste empreendimento objeto deste estudo foram formuladas algumas premissas básicas e pressupostos que são fundamentais nos resultados obtidos. Estas condições se não atendidas podem alterar as conclusões do estudo, representando fatores limitantes do uso do relatório, as quais detalhamos abaixo:

- O valor monetário usado neste relatório refere-se ao poder de compra do Real – R\$ na data base da avaliação, no conceito de moeda de poder aquisitivo constante. Como a expectativa de integralização de capital por parte dos novos investidores está programada para agosto de 2018, admitimos que o investimento será nesta data e no mês seguinte já se iniciam as distribuições de rendimento, sendo esta a data base dos valores e indicadores apurados;
- A condução da política econômica brasileira que havia atingido consensualmente a maturidade, com o compromisso de equilíbrio, se desviou nos últimos anos deste cenário e não conseguiu manter a estabilidade macro-econômica, exigindo agora uma correção de rota para retomar seu caminho de estabilidade. Nesta nova conjuntura o país seguirá numa rota ponderada por suas limitações políticas e econômicas, considerando-se as seguintes diretrizes:
 - Não haverá avanços institucionais relevantes de curto prazo que potencializem as condições de desenvolvimento;
 - Haverá pressões por políticas sustentáveis, exigindo a não-adoção de políticas que possam gerar um crescimento maior, mas que impliquem em desequilíbrios como já vinham se verificando na gestão federal anterior;
 - No âmbito do crescimento econômico de longo prazo não é factível imaginar que o país volte a exhibir números verificados na época do “milagre econômico” ou mesmo da primeira década deste século, contudo no longo prazo continuará crescendo a taxas superiores a média mundial após ultrapassar nos próximos anos este período de ajuste;
 - Em relação a taxa de juros esperamos uma redução sustentável no médio e longo prazo a patamares compatíveis com o mercado internacional após ultrapassar nos próximos anos este período de ajuste;
- as autorizações, licenças, alvarás, estudos técnicos ou outros documentos legais necessários a aprovação, construção e funcionamento dos empreendimentos estão ou serão viabilizados na forma exigida pelos órgãos competentes;
- os aspectos técnicos construtivos foram ou serão executados adequadamente, não ocorrendo vícios ou defeitos nas obras que tragam conseqüências negativas no futuro, afetando o desempenho dos empreendimentos;

- o empreendimento está livre de ônus, dívidas ou pendências referentes a eventos do passado;
- a avaliação considerou os valores, condições e particularidades do contrato de locação existente, bem como os parâmetros e condições levantadas com base em pesquisa de mercado;
- admitimos que o fundo irá se beneficiar totalmente da isenção de impostos para as receitas do FII e também para o rendimento do cotista;
- as despesas recorrentes do fundo foram provisionadas mensalmente e consideradas fixas em moeda constante ao longo de toda a projeção do fluxo explícito e residual, a excessão da taxa de administração e do consultor imobiliário que foi baseada na evolução do patrimônio do FII;
- consideramos que os recursos de provisões não serão aplicados no mercado financeiro;
- é importante ressaltar que as simulações das projeções de fluxo de caixa e consolidação de indicadores de viabilidade para os cotistas do FII foram elaboradas considerando-se algumas informações fornecidas pelos administradores, destacando-se a indicação da expectativa de recebimento de outras receitas adicionais a renda de aluguéis. Estas outras receitas, segundo informações dos administradores do FII, são referentes a ajustes de valores acordados na operação de venda da SPE TS-7 à TS-7 L.P. que serão pagos ao FII nas datas apresentadas. Cabe ressaltar que não fez parte do escopo de trabalhos da Consult a avaliação dos valores desta operação de venda da empresa TS-7 para a TS-& L.P.;
- o prospecto da oferta pública de cotas estava em fase de elaboração e todas as informações necessárias ao desenvolvimento dos estudos de viabilidade foram fornecidas pela solicitante e poderão sofrer alterações quando da finalização do prospecto definitivo;
- os parâmetros complementares adotados para arbitramento de cenário foram fixados apenas para reproduzir com mais realidade as transações previstas, podendo apresentar mudanças no momento de ocorrência do fato em função de dependerem de diversas variáveis não monitoráveis no âmbito do planejamento dos empreendimentos.

Desta forma, ressaltamos que os valores referenciais e indicadores de viabilidade obtidos neste estudo estão vinculados as premissas estabelecidas e aos cenários arbitrados para simulação, devendo o decisor analisar estes resultados em conjunto com os parâmetros fixados no modelo de projeção.

3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO COTISTA DO FUNDO (FCFE)

Em termos gerais, os fluxos de caixa são os fluxos que sobram após o pagamento de despesas operacionais, impostos e quaisquer pagamentos de capital de terceiros (Debt), mas antes que sejam feitos distribuição de dividendos ou remuneração de cotistas representados por capital próprio (Equity).

No presente caso, projetamos os fluxos de caixa do proprietário considerando a estrutura de uma empresa convencional e com remuneração variável de forma a zerar o fluxo de caixa, repassando para aos cotistas 100% dos resultados após as provisões e despesas esperadas.

Neste contexto estaremos verificando a viabilidade de investimento na visão dos cotistas que nesta modelagem representam os investidores do negócio.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Cotistas	
+	Receitas Operacionais	-	Investimento na aquisição das Cotas
	Aluguéis Efetivos	+	Remuneração das Cotas
	Receitas de estacionamento	-	Impostos
	Outras receitas	+	Valor Residual
		=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas
-	Impostos sobre receitas		
	PIS		
	COFINS		
-	Despesas Operacionais		
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		
	Inadimplência irreversível		
	Gestão e comercialização de contratos de locação		
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário		
	Taxas CETIP		
	Taxas ANBIMA		
	Taxas CVM		
	Fundo de Melhoria		
	Taxas B3		
	Despesas com Auditoria		
	Despesas com Avaliações		
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		
-	Depreciação		
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		
-/+	Receitas/Despesas financeiras		
=	Lucro antes de impostos		
-	Impostos (IR/CSSL)		
=	Lucro líquido		
+	Depreciação e Amortização		
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		
-	Investimento em novos ativos		
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		
=	Fluxos de Caixa Acumulados		
+	Integralização dos Cotistas		
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas		
-	Remuneração de Cotistas		
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		

Os parâmetros utilizados para o arbitramento do fluxo mais provável estão apresentados nos itens seguintes, adaptando-se a composição de apuração do resultado disponível ao modelo apresentado acima e considerando-se a estrutura tributária do fundo de investimento imobiliário.

3.1. PARÂMETROS DE CUSTOS DE AQUISIÇÃO E REGISTROS

CUSTOS DE AQUISIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O custo de aquisição do empreendimento é de R\$ 1.179.828.000,00 conforme informado pelo solicitante, a ser pago a vista em março de 2018.

CUSTOS COM REGISTROS E ITBI

Com base em informações fornecidas pela solicitante, foi estimado um custo de R\$ 11.001.059,00 para ITBI e registros da aquisição:

3.2. PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS

Os parâmetros para a projeção de fluxos de caixa esperados para o empreendimento avaliando estão apresentados a seguir, destacando-se que as receitas operacionais são compostas basicamente pelo aluguel do empreendimento, sendo que as bases adotadas para as projeções dos alugueis existentes foram fornecidas pela solicitante conforme abaixo relacionadas:

Bases dos contratos	Contrato 1	Contrato 2	Contrato 3	Contrato 4
Cenário : Avaliação e Viabilidade FII	Brasília1	Brasília2	Brasília3	BrasíliaLoja2_1
Área Locável (m2)	20.809,09	22.281,21	21.125,26	34,69
Aluguel contratado - R\$/m2	129,35	120,80	127,41	147,02
Aluguel contratado	2.691.666,67	2.691.666,67	2.691.666,67	5.100,00
Data base aluguel contratado	31/08/2018	31/08/2018	31/08/2018	04/04/2014
Mês de reajuste	10	10	10	4
Periodicidade de reajuste	12	12	12	12
Periodicidade de pagamento	1	1	1	1
Índice de reajuste	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV
Data de início do contrato	31/10/2017	31/10/2017	31/10/2017	04/04/2014
Data de início do pagamento	30/11/2017	30/11/2017	30/11/2017	04/05/2014
Data de fim de contrato	31/10/2023	31/10/2023	31/10/2023	04/04/2019
Locatários	Brasília1	Brasília2	Brasília3	BrasíliaLoja2_1
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	2.691.666,67	2.691.666,67	2.691.666,67	6.166,82
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	2.677.370,95	2.677.370,95	2.677.370,95	
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	2.776.198,26	2.776.198,26	2.776.198,26	6.639,98

Nota: Nos contratos com o Banco do Brasil foi considerado revisional do aluguel no 3º ano com base no valor de aluguel de mercado projetado.

Bases dos contratos	Contrato 5	Contrato 6	Contrato 7	Contrato 8
Cenário : Avaliação e Viabilidade FII	BrasiliaLojas3/4_1	BrasiliaLojas5/6_1	BrasiliaLojas3/4/5_3	BrasiliaLoja2_3
Área Locável (m2)	50,64	51,17	75,31	34,33
Aluguel contratado - R\$/m2	201,41	199,34	338,60	247,59
Aluguel contratado	10.200,00	10.200,00	25.500,00	8.500,00
Data base aluguel contratado	01/04/2014	04/04/2014	03/10/2016	18/11/2016
Mês de reajuste	4	4	10	10
Periodicidade de reajuste	12	12	12	12
Periodicidade de pagamento	1	1	1	1
Índice de reajuste	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV
Data de início do contrato	01/04/2014	04/04/2014	03/10/2016	18/11/2016
Data de início do pagamento	01/05/2014	04/05/2014	03/11/2016	18/12/2016
Data de fim de contrato	01/04/2022	04/04/2022	02/10/2020	18/11/2021
Locatários	BrasiliaLojas3/4_1	BrasiliaLojas5/6_1	BrasiliaLojas3/4/5_3	BrasiliaLoja2_3
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	13.279,95	13.279,95	27.653,11	9.202,98
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	13.279,95	13.279,95	27.506,24	9.154,10
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	13.279,95	13.279,95	27.899,22	9.284,88

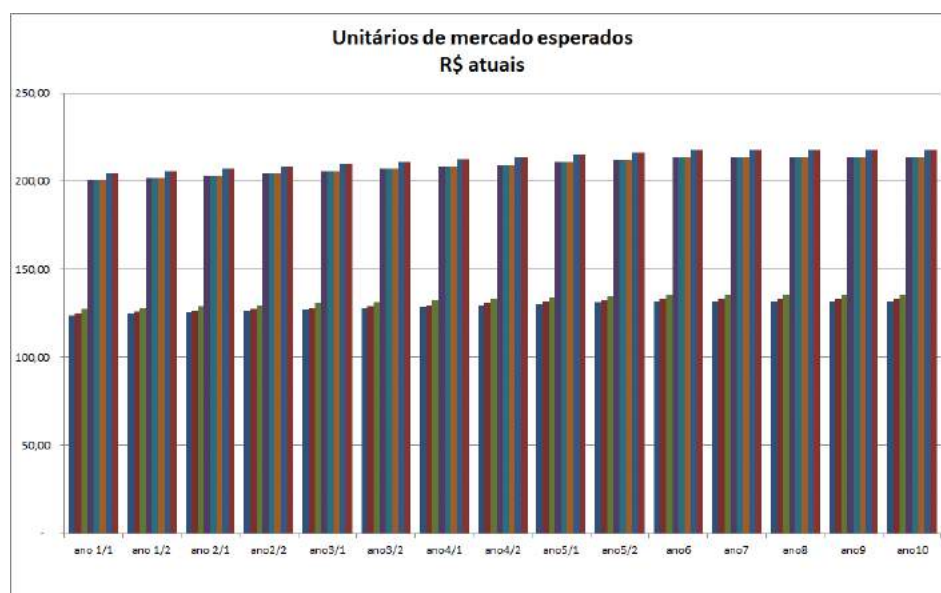
- (1) **Aluguel corrigido vigente:** Valor atual do aluguel
- (2) **Aluguel ajustado em moeda constante:** Valor do aluguel em moeda constante no primeiro mês do fluxo projetado (aluguel corrigido ajustado em função da perda de poder aquisitivo da moeda pela limitação do reajuste anual)
- (3) **Aluguel data base estudo:** Valor do aluguel contratado atualizado sem a restrição do reajuste anual, hipoteticamente como se fosse permitido reajustar mensalmente.

Para as projeções de receitas de alugueis após o término dos contratos relacionados anteriormente, projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 1	Contrato 2	Contrato 3	Contrato 4
Cenário : Avaliação e Viabilidade FII	Brasilia1	Brasilia2	Brasilia3	BrasiliaLoja2_1
Aluguel de mercado inicial - R\$	2.578.327	2.785.983	2.690.744	6.954
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	123,90	125,04	127,37	200,46
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	131,91	133,12	135,60	213,41
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	60	60	60	60
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	372	396	396	372
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	118,72	119,81	122,04	192,07
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	55	55	55	-
Vacância estabilizada - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	186	198	198	186
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	37,24	37,24	37,24	37,24
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	37,24	37,24	37,24	37,24
Vida útil remanescente de projeção (anos)	56	58	58	56

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 5	Contrato 6	Contrato 7	Contrato 8
Cenário : Avaliação e Viabilidade FII	BrasiliaLojas3/4_1	BrasiliaLojas5/6_1	BrasiliaLojas3/4/5_3	BrasiliaLoja2_3
Aluguel de mercado inicial - R\$	10.152	10.258	15.396	7.019
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	200,46	200,46	204,43	204,44
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	213,41	213,41	217,64	217,64
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	60	60	60	60
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	372	372	396	396
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	192,07	192,07	195,88	195,88
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	36	36	18	31
Vacância estabilizada - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	186	186	198	198
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	37,24	37,24	37,24	37,24
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	37,24	37,24	37,24	37,24
Vida útil remanescente de projeção (anos)	56	56	58	58

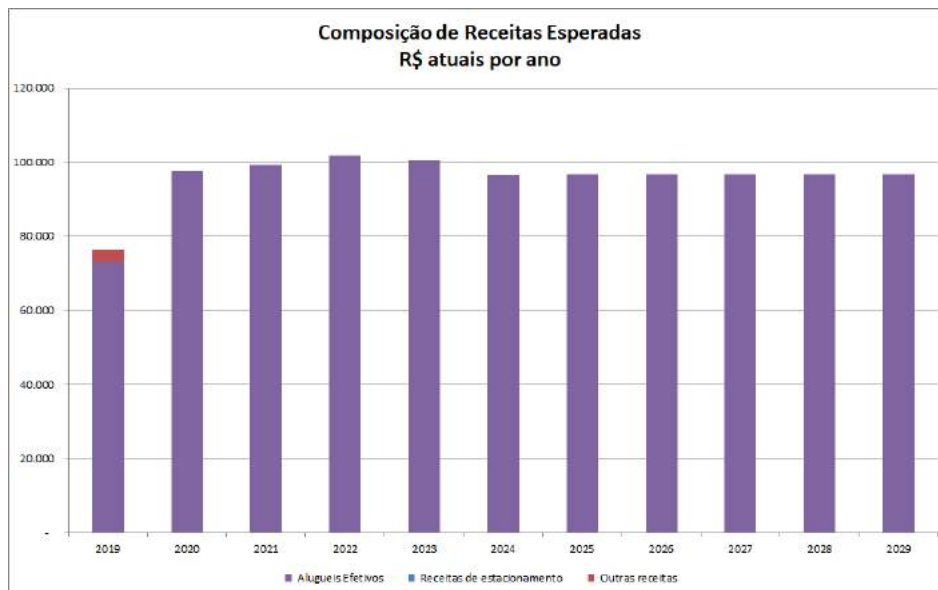
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



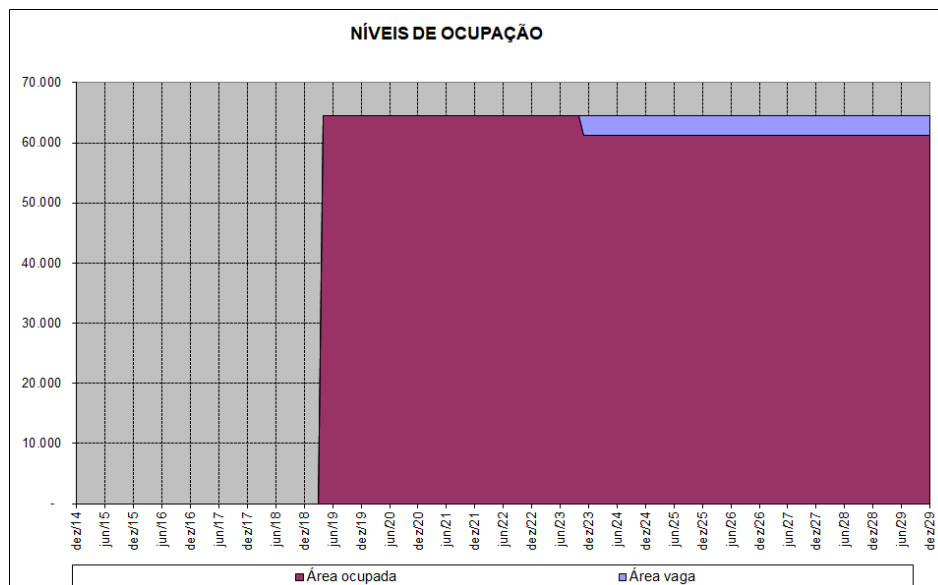
Admitimos que em 3 anos o aluguel poderá ser ajustado aos preços de mercado projetados.

Conforme informação da solicitante e apresentado no prospecto preliminar, após a redução de capital da TS-7 e consequente transferência de seu patrimônio ao Fundo, a TS-7 será vendida a valor de mercado à TS-7 L.P., o qual, nesta data, perfaz o montante de R\$ 3.220.000,00, a ser pago pela TS-7 L.P., ao Fundo, em 7 (sete) parcelas mensais no valor de R\$ 460.000,00.

Com base nas condições dos contratos existentes e as expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos:



O nível de vacância esperado pode ser visualizado abaixo, estabelecendo uma provisão para eventuais áreas vagas, projetando a ocupação das unidades conforme parâmetros apresentados anteriormente:



Sobre os aluguéis foi aplicado um deflator que ajusta a perda real de receitas em moeda constante em função de o reajuste não ser feito em periodicidades inferiores a 12 meses. Para isto utilizou-se uma inflação inicial de 6,6% a.a. chegando a 4,0% a.a. em 5 anos e mantendo-se constante até o final da projeção.

Definidas as bases das receitas, partimos para as projeções das despesas operacionais que reduzirão o resultado líquido.

Estas despesas são representadas basicamente por provisões para encargos de áreas vagas (condomínio e IPTU) que devem ser assumidos pelos proprietários, além das despesas de gestão dos contratos de locação e uma provisão para eventuais inadimplências irreversíveis. Também foi considerado um Fundo de Reposição de Ativos de responsabilidade dos proprietários do imóvel.

Os impostos de renda e contribuição social sobre o lucro, PIS e COFINS foram desconsiderados admitindo-se que o fundo terá os benefícios de isenção destes tributos. Também não foram considerados impostos de renda para os cotistas na distribuição de resultados.

As despesas de estruturação inicial e as recorrentes do fundo foram consideradas conforme diretrizes apresentadas pela solicitante, conforme tabela a seguir:

Comissões e Despesas^{(1), (2)}	Custo Total da Oferta Primária (R\$)	% em Relação ao Volume Total da Oferta Primária
Custo de Distribuição		
- Comissão de Coordenação e Estruturação	1.530.000,00	0,50
- Comissão de Distribuição	6.120.000,00	2
- Advogados	195.000,00	0,064
- Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,104
- Taxa de Registro na ANBIMA	34.080,00	0,011
- Taxa de Distribuição na B3	140.731,56	0,046
- Taxa de Registro na B3	10.884,00	0,004
- Registro em Cartório de RTD	30.000,00	0,01
- Material Publicitário	250.000,00	0,082
- Roadshow	147.750,00	0,048
- Outras Despesas ⁽³⁾	395.181,06	0,129
Total⁽⁴⁾	9.170.940,98	2,997

(1) Valores arredondados e estimados, considerando o Volume Total da Oferta Primária de R\$ 306.000.000,00 (trezentos e seis milhões de reais).

(2) Os custos relativos à Oferta Primária serão arcados diretamente pelo Fundo.

(3) Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de registro da Oferta.

Os valores de despesas de estruturação inicial apresentados anteriormente consideram o valor da Captação Primária de R\$ 306.000.000,00. As despesas de estruturação inicial relativas a Captação Secundária serão assumidas pelo vendedor da propriedade.

As despesas iniciais no valor de R\$ 9.170.940,98 foram consideradas como pagas pelo fundo na data de investimento dos novos cotistas.

Com relação as despesas recorrentes do Fundo consideramos os valores apresentados na tabela a seguir:

Despesas recorrentes do Fundo	Fixa R\$/mês	base de cálculo
Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	0,50%	ao ano PL
Taxas CETIP	4.000,00	mensal
Taxas ANBIMA	525,00	bimestral
Taxas CVM	5.033,33	trimestral
Taxas B3	916,67	anual
Despesas com Auditoria	4.583,33	anual
Despesas com Avaliações	1.666,67	anual

Com relação às despesas operacionais e de investimentos no imóvel (Capex) temos as seguintes informações sobre os montantes realizados nos anos de 2016, 2017 e 2018:

1. Investimentos em Capex efetuadas pelo proprietário: Não informado;
2. Despesas Operacionais
 - a. Condomínio/IPTU efetuadas pelo proprietário: Não houve;
 - b. Condomínio/IPTU efetuadas pelos locatários: Em 2018

TORRE	Valor IPTU	Valor TLP	Desc. parcela única*IPTU	Valor Total Cota Única c/ desconto	Valor Total s/desconto*
Torre Sul	R\$ 1.211.952,60	R\$ 28.010,78	R\$ 60.597,63	R\$ 1.179.365,75	R\$ 1.239.963,38
Torre Central	1.268.445,65	19.485,76	63.422,28	1.224.509,13	1.287.931,41
Torre Norte	R\$ 1.227.191,30	R\$ 26.183,99	R\$ 61.359,57	R\$ 1.192.015,73	R\$ 1.253.375,29
TOTAL	R\$ 3.707.589,55	R\$ 73.680,53	R\$ 185.379,48	R\$ 3.595.890,60	R\$ 3.781.270,08
85%	R\$ 3.151.451,12	R\$ 62.628,45	R\$ 157.572,56	R\$ 3.056.507,01	R\$ 3.214.079,57

Mês	Condomínio	85%	
jan/18	2.360.280,84	2.006.238,71	Realizado
fev/18	2.355.748,70	2.002.386,40	Realizado
mar/18	2.351.425,17	1.998.711,40	Orçado
abr/18	2.398.542,92	2.038.761,48	Orçado
mai/18	2.456.266,85	2.087.826,82	Orçado
jun/18	2.388.454,92	2.030.186,68	Orçado
jul/18	2.822.009,96	2.398.708,46	Orçado
ago/18	2.508.975,60	2.132.629,26	Orçado
set/18	2.402.550,50	2.042.167,93	Orçado
out/18	2.470.393,26	2.099.834,27	Orçado
nov/18	2.395.863,28	2.036.483,79	Orçado
dez/18	2.405.670,84	2.044.820,22	Orçado

- c. Manutenção/conservação efetuadas pelo proprietário: Não informado;
- d. Manutenção/conservação efetuadas pelo locatário: Não informado;
- e. Outras despesas efetuadas pelo proprietário: Não informado.

Adicionalmente consideramos as provisões para reinvestimentos reais, que compõem o Fundo de Reposição de Ativos que foi projetado com base no conceito de depreciação de edificações conforme critério de Kuentzle, que estabelece menor intensidade de depreciação na fase inicial de vida do prédio, aumentando com o envelhecimento da construção seguindo a equação de uma parábola. A vida útil real arbitrada foi de 60 anos total, ajustando cada imóvel em função da sua idade aparente e considerando que o FRA provisionado pelos proprietários refere-se a 40% desta depreciação calculada.

O valor residual foi calculado com base no valor presente dos fluxos futuros estimados para a fase posterior de projeção explícita de 10 anos, considerando o prazo restante da vida útil do imóvel, representando um ciclo de maturação vegetativa ou estabilidade, passando para a fase de declínio e exaustão até o final da vida útil considerada. Considerando que nesta fase sem um investimento significativo para reciclagem profunda (conceito de “retrofit”) este perde qualidade e portanto a renda é decrescente em função dos aspectos mercadológicos, físicos e tecnológicos, visto que as taxas de depreciação vão se acentuando.

Este critério adotado pode ser comparado ao conceito tradicional de estabelecer uma perpetuidade ao final do ciclo de projeção explícita, que teria um resultado equivalente caso adotássemos uma taxa de desconto de 6,9% ao ano. Na comparação ao conceito de caprate potencial de mercado seria um equivalente a 8,1% ao ano.

Para a simulação dos cenários Pessimista e Otimista foram alterados alguns parâmetros esperados conforme apresentados a seguir:

CENÁRIO PESSIMISTA

- **Parâmetros do contrato de locação do Banco do Brasil:** considerado o valor de locação inicial em moeda constante durante todo o prazo de locação;
- **Provisão de vacância durante o prazo do contrato com o Banco do Brasil:** foi considerado provisão para vacância que aumenta gradualmente durante o prazo de locação com o BB, iniciando em 0% e estabilizando em 10%;
- **Parâmetros de mercado esperados:**

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 1	Contrato 2	Contrato 3	Contrato 4
Cenário : Avaliação e Viabilidade FII	Brasília1	Brasília2	Brasília3	BrasíliaLoja2_1
Aluguel de mercado inicial - R\$	2.415.101	2.610.234	2.521.439	6.499
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	116,06	117,15	119,36	187,35
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	117,69	118,80	121,04	189,99
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	60	60	60	60
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	372	396	396	372
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	105,92	106,92	108,94	170,99
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	55	55	55	-
Vacância estabilizada - %	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	186	198	198	186
Vacância no final da vida útil - %	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	37,24	37,24	37,24	37,24
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	37,24	37,24	37,24	37,24
Vida útil remanescente de projeção (anos)	56	58	58	56

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 5	Contrato 6	Contrato 7	Contrato 8
Cenário : Avaliação e Viabilidade FII	BrasiliaLojas3/4_1	BrasiliaLojas5/6_1	BrasiliaLojas3/4/5_3	BrasiliaLoja2_3
Aluguel de mercado inicial - R\$	9.488	9.587	14.398	6.564
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	187,35	187,35	191,18	191,18
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	189,99	189,99	193,88	193,88
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	60	60	60	60
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	372	372	396	396
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	170,99	170,99	174,49	174,49
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	36	36	18	31
Vacância estabilizada - %	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	186	186	198	198
Vacância no final da vida útil - %	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	37,24	37,24	37,24	37,24
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	37,24	37,24	37,24	37,24
Vida útil remanescente de projeção (anos)	56	56	58	58

- **Percentual da depreciação calculada para provisionamento do FRA: 50%.**

CENÁRIO OTIMISTA

- **Parâmetros do contrato de locação do Banco do Brasil:** foi considerado revisional do aluguel no 3º ano. No 5º ano de contrato admitimos renovação por mais 5 anos.
- **Provisão de vacância durante o prazo do contrato com o Banco do Brasil:** Não foi considerada provisão para vacância durante o período de contrato;
- **Parâmetros de mercado esperados:**

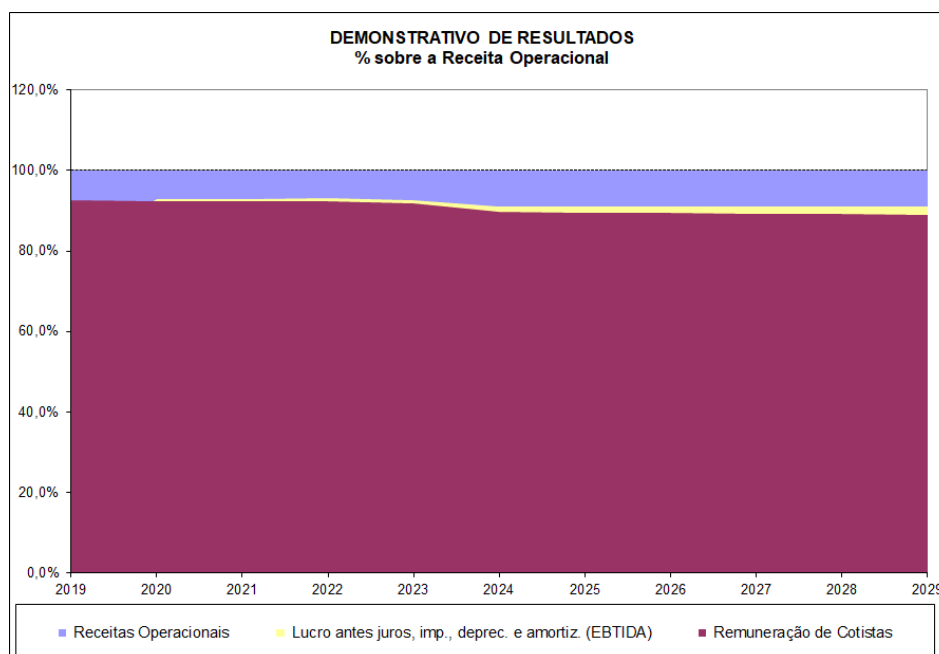
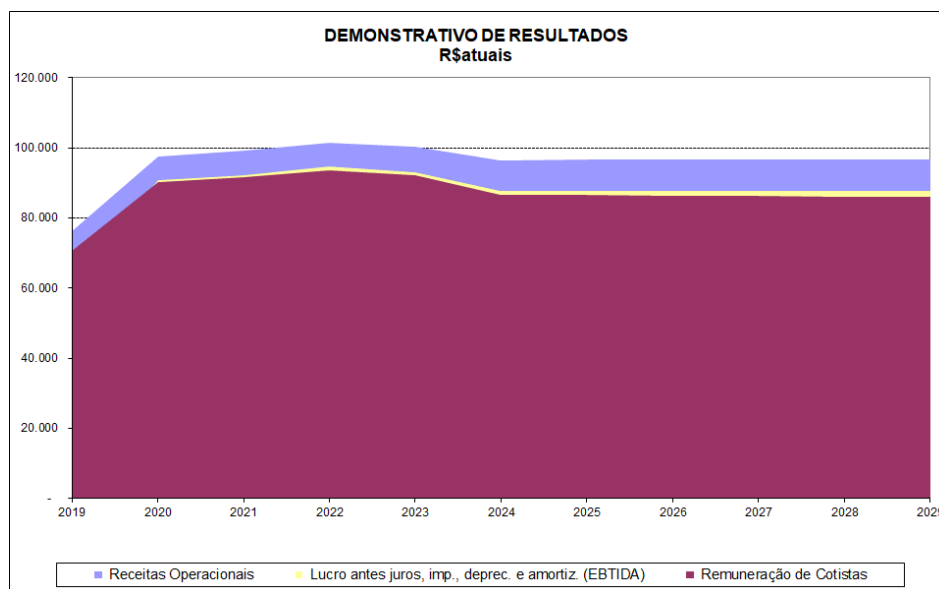
Parâmetros esperados de mercado	Contrato 1	Contrato 2	Contrato 3	Contrato 4
Cenário : Avaliação e Viabilidade FII	Brasilia1	Brasilia2	Brasilia3	BrasiliaLoja2_1
Aluguel de mercado inicial - R\$	2.741.638	2.961.604	2.859.881	7.409
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	131,75	132,92	135,38	213,58
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	146,68	147,98	150,72	237,78
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	60	60	60	60
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	372	396	396	372
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	132,01	133,18	135,65	214,00
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	115	115	115	-
Vacância estabilizada - %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	186	198	198	186
Vacância no final da vida útil - %	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	37,24	37,24	37,24	37,24
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	37,24	37,24	37,24	37,24
Vida útil remanescente de projeção (anos)	56	58	58	56

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 5	Contrato 6	Contrato 7	Contrato 8
Cenário : Avaliação e Viabilidade FII	BrasiliaLojas3/4_1	BrasiliaLojas5/6_1	BrasiliaLojas3/4/5_3	BrasiliaLoja2_3
Aluguel de mercado inicial - R\$	10.816	10.929	16.393	7.473
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	213,58	213,58	217,67	217,67
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	237,78	237,78	242,33	242,33
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	60	60	60	60
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	372	372	396	396
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	214,00	214,00	218,10	218,10
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	36	36	18	31
Vacância estabilizada - %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	186	186	198	198
Vacância no final da vida útil - %	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	37,24	37,24	37,24	37,24
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	37,24	37,24	37,24	37,24
Vida útil remanescente de projeção (anos)	56	56	58	58

- **Percentual da depreciação calculada para provisionamento do FRA: 30%.**

3.5. FLUXOS OPERACIONAIS PROJETADOS

Com base nos parâmetros de projeção estabelecidos obtivemos os fluxos futuros esperados apresentados em anexo, que apresentam a seguinte conformação ilustrativa:



4 CUSTO DE CAPITAL

A taxa utilizada para descontar o fluxo de caixa do cotista converte o fluxo de caixa futuro em valor presente para os cotistas que esperam ser recompensados pelo custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente.

O princípio mais importante a ser seguido quando se calcula o custo de capital é que ele tem de ser consistente com o método de avaliação e com a definição do fluxo de caixa a ser descontado.

Para estimar-se os custos de financiamento de capital próprio (K_e), utilizou-se uma combinação de parâmetros do mercado norte-americano e de mercados emergentes, uma vez que os indicadores nacionais são escassos e isoladamente provocam distorções no modelo, recomendando-se adotar os prêmios de mercado praticados nos Estados Unidos e a taxa livre de risco vigente dentro da realidade brasileira, que já inclui um prêmio pelo Risco Brasil.

Além de adotar uma taxa livre de risco que já tem o Risco Brasil embutida, alguns ajustes devem ser feitos para adequar os parâmetros internacionais a realidade brasileira e também as características específicas da avaliação em referência, abordando no cálculo os efeitos do nível de diversificação da carteira do potencial investidor e também do nível de liquidez e porte deste perfil de ativo no mercado local e no estágio de desenvolvimento em que está.

O cálculo foi efetuado dentro do conceito tradicional de CAPM – Capital Asset Pricing Model, estimando-se a taxa de juros livre de risco e o prêmio pelo risco em função do Beta para o negócio em estudo, conforme fórmula abaixo:

$$K_e = R_f + (R_p \times \text{Beta}) + R_{liq}$$

Onde:

Rf = taxa de retorno livre de risco

Rp = prêmio de risco esperado para o mercado em geral

Beta = risco sistemático da empresa (eventualmente o Beta Total incluindo o risco não sistemático)

Rliq = risco de liquidez e porte

Para a taxa livre de risco (Rf) foi utilizado o parâmetro de títulos do tesouro nacional (fonte NTN B com vencimento em 15/08/2026 - média móvel de 6 meses), fixando em 5,15% ao ano no momento atual (base novembro/18) e depois estabilizada em 4,00% para o cálculo do valor residual.

Com relação à taxa de retorno do mercado em geral (Rp) foi considerado o prêmio médio de 5,22% ao ano (fonte Aswath Damodaran – média últimos 30 anos) acima da taxa livre de risco conforme históricos de performance de longo prazo dos índices de ações nos Estados Unidos no momento atual e depois estabilizada em 4,24% (fonte Aswath Damodaran – média últimos 50 anos) para o cálculo do valor residual.

No que se refere à adoção do indicador de risco Beta para o empreendimento, optamos por nos orientar em função do Beta médio calculado para empresas brasileiras do setor de Real Estate.

O prêmio pelo risco de liquidez e tamanho do negócio, visto que todos os referenciais para a formação da taxa de desconto se basearam em parâmetros de empresas negociadas em bolsa e de porte relevante, foi arbitrado para ajustar tanto as diferenças de valores entre empresas negociadas em bolsa e não negociadas em bolsa, ou seja, com baixa liquidez em relação as empresas de capital aberto, como também em relação ao porte da empresa (“small cap”), haja vista que as pequenas empresas normalmente apresentam spreads em seus custos de capital em relação as empresas de maior porte.

Os indicadores de risco Beta e prêmio pelo risco de liquidez arbitrados foram baseados em médias setoriais contudo ajustados para o contexto específico do empreendimento avaliando em função de algumas características, tais como: localização, nível de especialização ou customização, qualidade do inquilino (risco de crédito), tipo de contrato de locação (convencional ou atípico), prazo remanescente do contrato, nível de concentração da renda e estágio de maturação do empreendimento.

Consideramos as taxas de atratividade de investidores do mercado imobiliário e fixamos o beta médio desalavancado de 0,43 e o prêmio pelo risco de liquidez de 0,40%, para o momento atual em que o empreendimento já está operando e considerando-se suas características específicas conforme aspectos relacionados.

Na fórmula de cálculo do K_e não foi considerado o Beta alavancado, admitindo-se que o investimento é financiado totalmente com capital próprio.

Assim, o custo de capital adotado como taxa de desconto do fluxo de caixa para o investidor é o seguinte:

$$K_e = 5,15\% + (5,22\% \times 0,43) + 0,40\% = 7,80\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + (4,24\% \times 0,45) + 0,25\% = 6,16\% \text{ (valor residual)}$$

Este critério adotado acima pode ser comparado ao conceito de estabelecer uma única taxa em todo ciclo de projeção (explícita e residual), que seria equivalente a uma taxa de desconto de 7,06% ao ano.

Estes parâmetros de rentabilidade foram dimensionados pelos critérios do CAPM apresentados anteriormente, mas também checados e confrontados com os níveis de taxas de atratividade de participantes do mercado imobiliário nacional em cada fase de evolução do ciclo de vida de empreendimentos desta natureza e tem sido validado em diversas avaliações executadas pela Consult em sua longa história de atuação neste segmento.

5. VALOR ECONÔMICO DO FUNDO (NPV)

O valor econômico do fundo equiparado ao valor do empreendimento foi calculado com base no critério do Fluxo de Caixa Descontado (DCF – Discounted Cash Flow), dentro do conceito de valor presente líquido (NPV), considerado em cada data analisada o fluxo de caixa futuro descontado pelo respectivo custo de capital (K_e) calculado no item anterior, conforme fórmula abaixo:

$$NPV_i = \sum_{i=1}^n \frac{FCF_i}{(1 + K_e)^i}$$

Onde:

NPV_i = Valor Econômico do Fundo na data (i)

FCF_i = Fluxo de Caixa Líquido dos cotistas na Data (i)

K_e = custo de capital próprio

Com base no modelo de cenário proposto, arbitrou-se os seguintes valores referenciais para o fundo:

Valor Econômico do FII (fair value) R\$ 1.207.395.311,00 (Cenário Base)

R\$ 1.006.260.880,00 (Cenário Pessimista)

R\$ 1.395.991.763,00 (Cenário Otimista)

Estes valores foram calculados na data imediatamente após o investimento pelos novos cotistas, após o investimento para aquisição e estruturação, ou seja, é o valor econômico das cotas na mesma data após os investimentos iniciais.

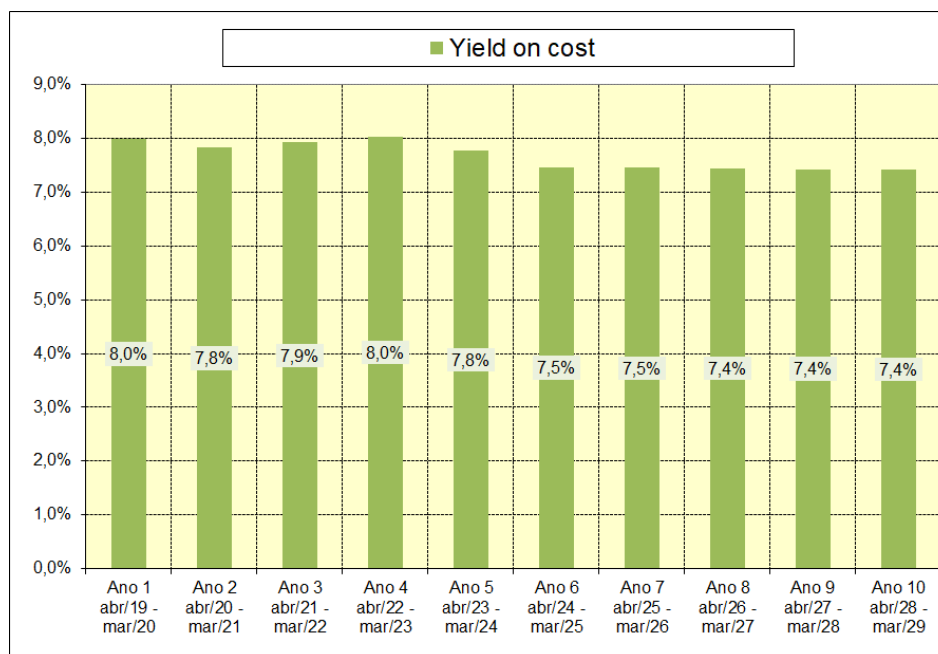
6. VALORES REFERENCIAIS E INDICADORES DE VIABILIDADE

Com base no modelo estabelecido e considerando-se os cenários esperados para o fundo, arbitrou-se os seguintes indicadores de viabilidade para o Cotista que irá fazer os investimentos:

CENÁRIO BASE

Taxa de retorno anual, equivalente, no conceito interno	8,0%
Tempo de Retorno do capital puro (Pay Back em meses)	165
Valor presente líquido em R\$ mil	16.566

Com relação a Taxa de rendimento sobre o custo de investimento (“Yield on cost”) a expectativa é que os resultados apresentem a evolução abaixo para o cenário consolidado do investidor:

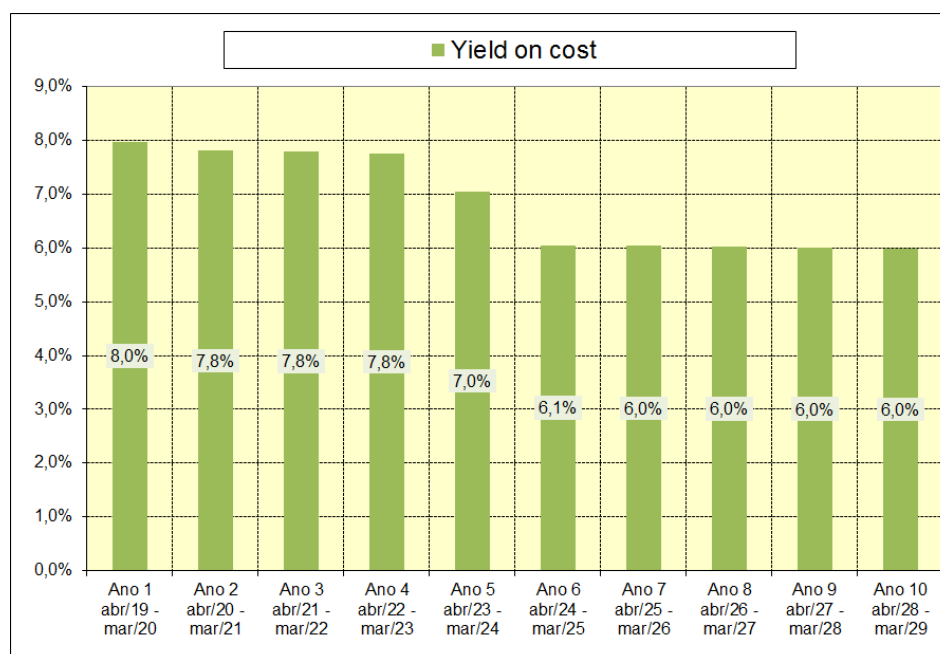


Os referenciais de yield acima foram calculados em moeda constante sem considerar as perdas de poder aquisitivo da renda em função dos reajustes anuais dos alugueis e sem as provisões para despesas com futuras corretagens e potenciais vacâncias admitidas como saídas de caixa em cada período de provisão;

CENÁRIO PESSIMISTA

Taxa de retorno anual, equivalente, no conceito interno	5,4%
Tempo de Retorno do capital puro (Pay Back em meses)	199
Valor presente líquido em R\$ mil	(184.568)

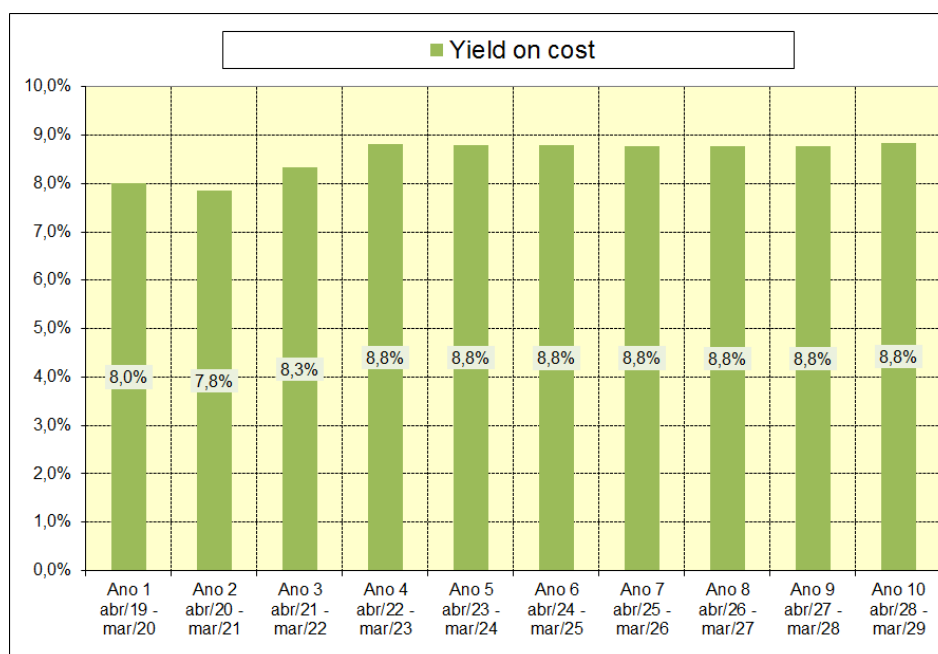
Com relação a Taxa de rendimento sobre o custo de investimento (“Yield on cost”) a expectativa é que os resultados apresentem a evolução abaixo para o cenário consolidado do investidor:



CENÁRIO OTIMISTA

Taxa de retorno anual, equivalente, no conceito interno	10,1%
Tempo de Retorno do capital puro (Pay Back em meses)	145
Valor presente líquido em R\$ mil	205.163

Com relação a Taxa de rendimento sobre o custo de investimento (“Yield on cost”) a expectativa é que os resultados apresentem a evolução abaixo para o cenário consolidado do investidor:



Não podemos esquecer também que o investidor deve ter consciência que qualquer decisão com base nestas informações deve ser precedida de uma análise cuidadosa das premissas e parâmetros fixados para a simulação, visto que estes resultados são vinculados aos cenários arbitrados, podendo apresentar diferenças em suas variáveis que carregam normalmente um grau de incerteza usual nestes modelos de simulação.

VII. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante dos critérios expostos, concluímos os seguintes indicadores de viabilidade para os cotistas do FII avaliando para a data de referência de março de 2019:

a) Cenário Base

Taxa Interna de Retorno:	8,0% ao ano
Yield on cost:	8,0% ao ano (ano 1)
Valor presente líquido:	R\$ 16.566.000,00
Valor Econômico do FII (fair value):	R\$ 1.207.395.311,00

b) Cenário Pessimista

Taxa Interna de Retorno:	5,4% ao ano
Yield on cost:	8,0% ao ano (ano 1)
Valor presente líquido:	R\$ 184.568.000,00 (negativo)
Valor Econômico do FII (fair value):	R\$ 1.006.260.880,00

c) Cenário Otimista

Taxa Interna de Retorno:	10,1% ao ano
Yield on cost:	8,0% ao ano (ano 1)
Valor presente líquido:	R\$ 205.163.000,00
Valor Econômico do FII (fair value):	R\$ 1.395.991.763,00

Ressaltamos que os indicadores e valores estimados neste estudo estão vinculados às condições econômicas do empreendimento e aos cenários construídos para essa simulação, devendo o usuário deste laudo analisar estes resultados em conjunto com as condições, premissas e pressupostos fixados nos modelos de projeção dos fluxos de caixa que fazem parte integrante deste trabalho. O relatório deverá ser monitorado no final dos anos seguintes para reavaliar a efetiva concretização do planejamento estratégico que norteou as projeções e do qual dependem os resultados obtidos.

É importante salientar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela Consult em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela solicitante e levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de aquisição e operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados.

Dentre as informações fornecidas pelos administradores, destacamos a indicação da expectativa de recebimento de outras receitas adicionais a renda de aluguéis, que, segundo informações dos administradores do FII, são referentes a ajustes de valores acordados na operação de venda da SPE TS-7 à TS-7 L.P. que serão pagos ao FII nas datas apresentadas. Cabe ressaltar que não fez parte do escopo de trabalhos da Consult a avaliação dos valores desta operação de venda da empresa TS-7 para a TS-& L.P..

Desta forma ratificamos que a Consult não está por meio deste relatório fornecendo qualquer garantia de que os valores aqui contidos são verdadeiros e representam resultados e performances assegurados. A performance efetiva dos empreendimentos está sujeita a um número de fatores não controláveis pela Consult e pela própria solicitante, incluindo-se principalmente a conjuntura econômica, os valores de locação, taxas de vacância, política de impostos e outras variáveis relevantes.

Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimento ou desinvestimento.

**PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**



ROBERTO MAURO COSTA
ENGENHEIRO
CREA Nº 0600.633.833

VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo, de no 24.417.001/1218 que se compõe de 77 (setenta e sete) folhas computadorizadas de um só lado, sendo a última folha datada.

Em anexo:

- Fluxos de caixa anuais nos cenários projetados;
- Fluxos de caixa mensais nos cenários projetados;
- Demonstrativo de cálculo do yield mensal e anual;
- Parâmetros de mercado para locação;
- Análise de Sensibilidade e Desvios.

Osasco, 18 de janeiro de 2019.

**FLUXO ANUAL PROJETADO
MOEDA CONSTANTE
CENÁRIO BASE**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Cenário: Avaliação e Viabilidade FI											
	Ano	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
RS em moeda constante													
* Receitas Operacionais		76.195	97.697	99.212	101.583	100.426	96.514	96.631	96.631	96.631	96.631	96.631	1.054.784
-	Área locável (m2)	48.346	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	123	124	126	128	130	131	131	131	131	131	131	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	71.560	95.567	97.321	99.114	100.459	101.582	101.717	101.717	101.717	101.717	101.717	1.074.190
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	0,8%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
-	Área vaga (m2)	2	8	11	12	543	3.216	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	
-	Aluguéis Efetivos	73.026	97.697	99.212	101.583	100.426	96.514	96.631	96.631	96.631	96.631	96.631	1.051.615
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	3.169	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.169
* Impostos sobre receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Despesas Operacionais		14.488	6.858	6.927	6.966	7.296	8.742	8.746	8.746	8.746	8.746	8.746	94.929
-	Despesas de condomínio/PTU (vacância)	1	3	5	5	242	1.437	1.440	1.440	1.440	1.440	1.440	8.896
-	Inadimplência irrecuperável	73	98	99	102	199	483	483	483	483	483	483	3.468
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	610	782	794	813	803	772	773	773	773	773	773	8.438
-	Taxas CETIP	36	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	516
-	Taxas ANBIMA	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	68
-	Taxas CIVM	45	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	649
-	Taxas B3	8	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	118
-	Despesas com Auditoria	41	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	591
-	Despesas com Avaliações	15	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	215
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	9.171	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.171
=	Lucro antes juros, imp. deprec. e amortiz. (EBITDA)	61.787	90.839	92.285	94.617	93.130	87.772	87.885	87.885	87.885	87.885	87.885	959.855
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	61.787	90.839	92.285	94.617	93.130	87.772	87.885	87.885	87.885	87.885	87.885	959.855
/*	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	61.787	90.839	92.285	94.617	93.130	87.772	87.885	87.885	87.885	87.885	87.885	959.855
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	61.787	90.839	92.285	94.617	93.130	87.772	87.885	87.885	87.885	87.885	87.885	959.855
*	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	61.787	90.839	92.285	94.617	93.130	87.772	87.885	87.885	87.885	87.885	87.885	959.855
-	Investimento em novos ativos	1.190.829	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.190.829
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	342	564	709	854	999	1.143	1.288	1.433	1.578	1.722	1.867	12.499
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(1.129.384)	90.274	91.576	93.763	92.131	86.629	86.597	86.452	86.307	86.163	86.018	(243.473)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(1.129.384)	(1.039.109)	(947.533)	(853.770)	(761.639)	(675.010)	(588.413)	(501.961)	(415.654)	(329.491)	(243.473)	1.200.000
-	Integralização dos Cotistas	1.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	70.616	90.274	91.576	93.763	92.131	86.629	86.597	86.452	86.307	86.163	86.018	956.527
=		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	1.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.200.000
+	Remuneração das Cotas	70.616	90.274	91.576	93.763	92.131	86.629	86.597	86.452	86.307	86.163	86.018	1.206.498
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	(1.129.384)	90.274	91.576	93.763	92.131	86.629	86.597	86.452	86.307	86.163	1.248.971	1.248.971

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Cenário: Avaliação e Viabilidade FI										
	Ano	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
		Total										
RS em moeda constante												
Receitas Operacionais		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
- Área locável (m2)												
- Unitário de mercado locação (R\$/m2)												
- Vacância do empreendimento		93,9%	97,6%	98,1%	97,6%	100,0%	105,3%	105,3%	105,3%	105,3%	105,3%	101,8%
- Área vaga (m2)												
- Aluguéis Eletivos		95,6%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	99,7%
- Receitas de estacionamento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Outras receitas		4,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%
Impostos sobre receitas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- PIS		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- COFINS		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Despesas Operacionais		18,9%	7,6%	7,6%	6,9%	7,3%	9,1%	9,1%	9,1%	9,1%	9,1%	9,6%
- Despesas de condomínio/PTU (vacância)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	0,8%
- Inadimplência irrecuperável		0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,3%
- Gestão e comercialização de contratos de locação		0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%
- Taxas CE TIP		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Taxas ANBIMA		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Taxas CVM		0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
- Taxas S3		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Despesas com Auditoria		0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
- Despesas com Avaliações		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Despesas iniciais de estruturação e distribuição		12,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%
= Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		81,1%	93,0%	93,0%	93,1%	92,7%	90,9%	90,9%	90,9%	90,9%	90,9%	91,0%
- Depreciação		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
= Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		81,1%	93,0%	93,0%	93,1%	92,7%	90,9%	90,9%	90,9%	90,9%	90,9%	91,0%
+/- Receitas/Despesas financeiras		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
= Lucro antes de impostos		81,1%	93,0%	93,0%	93,1%	92,7%	90,9%	90,9%	90,9%	90,9%	90,9%	91,0%
- Impostos (IRC/CSLL)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
= Lucro líquido		81,1%	93,0%	93,0%	93,1%	92,7%	90,9%	90,9%	90,9%	90,9%	90,9%	91,0%
+ Depreciação e Amortização		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
= Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		81,1%	93,0%	93,0%	93,1%	92,7%	90,9%	90,9%	90,9%	90,9%	90,9%	91,0%
- Investimento em novos ativos		1562,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	112,9%
- Reinvestimentos para reposição de ativos		0,4%	0,6%	0,7%	0,8%	1,0%	1,2%	1,3%	1,5%	1,6%	1,8%	1,2%
= Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		-1482,2%	92,4%	92,3%	92,3%	91,7%	89,8%	89,6%	89,5%	89,3%	89,2%	-23,1%
= Fluxos de Caixa Acumulados		-1482,2%	-1063,6%	-955,1%	-840,5%	-758,4%	-699,4%	-668,9%	-619,5%	-430,1%	-341,0%	-252,0%
+ Integralização dos Cotistas		1574,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	113,8%
= Fluxos de Caixa Acumulados		1574,9%	1229,3%	1229,3%	1181,3%	1164,9%	1243,3%	1241,8%	1241,8%	1241,8%	1241,8%	0,0%
+ Remuneração dos Cotistas		82,7%	82,4%	82,3%	82,3%	81,7%	89,8%	89,6%	89,5%	89,3%	89,2%	89,1%
= Fluxos de Caixa Líquidos do período		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
= Aplicações + Disponibilidades		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Cotistas												
- Investimento na aquisição das Cotas		1574,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	113,8%
+ Remuneração das Cotas		82,7%	82,4%	82,3%	82,3%	81,7%	89,8%	89,6%	89,5%	89,3%	89,2%	89,1%
- Impostos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Valor Residual		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1292,5%	118,4%
= Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		-1482,2%	92,4%	92,3%	92,3%	91,7%	89,8%	89,6%	89,5%	89,3%	89,2%	95,3%

**DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO DO YIELD
ANUAL
CENÁRIO BASE**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Cenário: Avaliação e Viabilidade FI - Demonstrativo de cálculo do Yield											
Ano		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
R\$ em moeda constante													
+	Receitas Operacionais	77.288	100.749	101.361	103.476	102.519	98.224	98.366	98.366	98.366	98.366	98.366	1.075.446
-	Área locável (m²)	48.346	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m²)	126	127	129	131	132	134	134	134	134	134	134	
-	Potencial de Mercado de Aluguel	73.096	97.785	99.726	100.983	102.235	103.381	103.543	103.543	103.543	103.543	103.543	1.095.641
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
-	Área vaga (m²)	1	3	6	11	543	3.216	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	
-	Aluguéis Efetivos	74.068	100.749	101.361	103.476	102.519	98.224	98.366	98.366	98.366	98.366	98.366	1.072.226
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Outras receitas	3.220	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.220
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	13.787	6.166	6.167	6.160	6.397	7.592	7.595	7.595	7.595	7.595	7.595	84.226
-	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	4.468	5.954	5.954	5.954	5.954	5.954	5.954	5.954	5.954	5.954	5.954	64.007
-	Taxas CETIP	36	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	516
-	Taxas ANBIMA	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	68
-	Taxas CVM	45	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	649
-	Taxas B3	8	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	118
-	Despesas com Auditoria	41	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	591
-	Despesas com Avaliações	15	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	215
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	9.171	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.171
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBIT-DIA)	63.501	94.583	95.203	97.316	96.122	90.632	90.771	90.771	90.771	90.771	90.771	991.220
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	63.501	94.583	95.203	97.316	96.122	90.632	90.771	90.771	90.771	90.771	90.771	991.220
+/=	Receitas/Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	63.501	94.583	95.203	97.316	96.122	90.632	90.771	90.771	90.771	90.771	90.771	991.220
-	Impostos (PROCSUL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	63.501	94.583	95.203	97.316	96.122	90.632	90.771	90.771	90.771	90.771	90.771	991.220
-	Depreciação e Amortização	63.501	94.583	95.203	97.316	96.122	90.632	90.771	90.771	90.771	90.771	90.771	991.220
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	1.190.829	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.190.829
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	342	564	709	854	999	1.143	1.288	1.433	1.578	1.722	1.867	12.499
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(1.127.670)	94.029	94.494	96.462	95.123	89.489	89.483	89.338	89.193	89.048	88.904	(212.193)
-	Fluxos de Caixa Acumulado	(1.127.670)	(1.033.641)	(939.147)	(842.685)	(747.562)	(658.073)	(568.591)	(479.253)	(390.060)	(301.012)	(212.108)	-
=	Integralização das Cotas	1.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.200.000
-	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv.	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	-
-	Remuneração de Cotas	72.330	94.029	94.494	96.462	95.123	89.489	89.483	89.338	89.193	89.048	88.904	987.892
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	1.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.200.000
-	Remuneração das Cotas	72.330	94.029	94.494	96.462	95.123	89.489	89.483	89.338	89.193	89.048	88.904	987.892

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO												
Cenário: Avaliação e Viabilidade FII - Demonstrativo de cálculo do Yield												
	Ano	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
R\$ em moeda constante												
+ Receitas Operacionais		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
- Área locável (m2)		62,6%	64,0%	63,6%	62,3%	62,9%	65,6%	65,5%	65,5%	65,5%	65,5%	65,5%
- Unitário de mercado locação (R\$/m2)		0,2%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
- Potencial de Mercado de Aluguéis		94,6%	97,8%	98,4%	97,6%	99,7%	105,3%	105,3%	105,3%	105,3%	105,3%	101,9%
- Vacância do empreendimento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Área vaga (m2)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%
- Aluguéis Efetivos		95,8%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	99,7%
- Receitas de estacionamento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Outras receitas		4,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%
- Impostos sobre receitas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- PIS		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- COFINS		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Despesas Operacionais		17,8%	6,1%	6,1%	6,0%	6,2%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	7,8%
- Inadimplência irrecuperável		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Gestão e comercialização de contratos de locação		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Taxa de Administração e Consultor Imobiliário		5,8%	5,9%	5,9%	5,8%	5,8%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,0%
- Taxas GETIP		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Taxas ANREMA		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Taxas CVM		0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
- Taxas B3		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Despesas com Auditoria		0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
- Despesas com Avaliações		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Despesas iniciais de estruturação e distribuição		11,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%
= Lucro antes juros, imp., depes. e amortiz. (EBITDA)		82,2%	93,9%	93,9%	94,0%	93,8%	92,3%	92,3%	92,3%	92,3%	92,3%	92,2%
- Depreciação		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
= Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		82,2%	93,9%	93,9%	94,0%	93,8%	92,3%	92,3%	92,3%	92,3%	92,3%	92,2%
+ Receitas/Despesas Financeiras		9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%
= Lucro antes de Impostos		82,2%	93,9%	93,9%	94,0%	93,8%	92,3%	92,3%	92,3%	92,3%	92,3%	92,2%
- Impostos (R/CSSL)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
= Lucro líquido		82,2%	93,9%	93,9%	94,0%	93,8%	92,3%	92,3%	92,3%	92,3%	92,3%	92,2%
+ Depreciação e Amortização		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
= Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		82,2%	93,9%	93,9%	94,0%	93,8%	92,3%	92,3%	92,3%	92,3%	92,3%	92,2%
- Investimento em novos ativos		1540,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	110,7%
- Reinvestimentos para reposição de ativos		0,4%	0,6%	0,7%	0,8%	1,0%	1,2%	1,3%	1,6%	1,8%	1,9%	1,2%
= Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		-1459,0%	93,3%	93,2%	93,2%	92,8%	91,1%	91,0%	90,8%	90,7%	90,6%	-19,7%
= Fluxos de Caixa Acumulado		-1459,0%	-1028,0%	-926,5%	-814,4%	-729,2%	-670,0%	-678,0%	-687,2%	-696,5%	-706,0%	-715,6%
+ Integralização das Cotas		1552,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	111,6%
= Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv.		1552,6%	1191,1%	1183,9%	1159,7%	1170,5%	1221,7%	1219,9%	1219,9%	1219,9%	1219,9%	0,0%
- Remuneração de Cotistas		93,6%	93,3%	93,2%	93,2%	92,9%	91,1%	91,0%	90,8%	90,7%	90,6%	91,9%
= Fluxos de Caixa Líquidos do período		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
= Aplicações + Disponibilidades Inicial												
= Aplicações + Disponibilidades		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Cotistas												
- Investimento na aquisição das Cotas		1552,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	111,6%
+ Remuneração das Cotas		93,6%	93,3%	93,2%	93,2%	92,8%	91,1%	91,0%	90,8%	90,7%	90,6%	91,9%

**FLUXO MENSAL PROJETADO
MOEDA CONSTANTE
CENÁRIO BASE**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
		Mês											
		Ano											
		2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
		jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Meses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R\$ em moeda constante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Receitas Operacionais	-	-	-	8.562	8.516	8.471	8.426	8.381	8.337	8.292	8.252	8.306
	Área locável (m2)	-	-	-	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	125,73	125,06	124,40	123,74	123,08	122,43	122,54	121,89	121,24
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	8.104,83	8.061,79	8.018,97	7.976,38	7.934,02	7.891,88	7.899,27	7.857,32	7.815,59
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	2	2	2	2	2	2	5	5	5
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	8.102	8.059	8.016	7.973	7.931	7.889	8.397	8.352	8.308
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	460	458	455	453	450	448	446	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	9.171	587	584	581	578	575	572	569	566	563
	Despesas de condomínio(IPTU (vacância)	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	-	-	-	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	68	68	68	67	67	67	71	67	66
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	-	-	-	494	491	488	486	483	481	496	494	491
	Taxas CETIP	-	-	-	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANBIMA	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM	-	-	-	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Taxas B3	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria	-	-	-	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Avaliações	-	-	-	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	9.171	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	7.975	7.932	7.890	7.848	7.806	7.765	7.723	7.682	7.647	7.725
-	Depreciação	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	-	7.975	7.932	7.890	7.848	7.806	7.765	7.723	7.682	7.647	7.725
+/-	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	-	-	7.975	7.932	7.890	7.848	7.806	7.765	7.723	7.682	7.647	7.725
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	-	7.975	7.932	7.890	7.848	7.806	7.765	7.723	7.682	7.647	7.725
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	7.975	7.932	7.890	7.848	7.806	7.765	7.723	7.682	7.647	7.725
-	Investimento em novos ativos	-	-	1.190.829	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	38	38	38	38	38	38	38	38	38
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	(1.200.000)	7.937	7.894	7.852	7.810	7.768	7.727	8.212	7.729	7.687
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	(1.200.000)	(1.192.063)	(1.184.169)	(1.176.317)	(1.168.507)	(1.160.738)	(1.153.011)	(1.144.799)	(1.137.071)	(1.129.384)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	1.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e resen	-	-	-	7.937	15.831	23.683	31.493	39.262	46.989	55.201	62.929	70.616
-	Remuneração de Cotistas	-	-	-	7.937	7.894	7.852	7.810	7.768	7.727	8.212	7.729	7.687
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	1.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	-	-	-	7.937	7.894	7.852	7.810	7.768	7.727	8.212	7.729	7.687
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	-	(1.200.000)	7.937	7.894	7.852	7.810	7.768	7.727	8.212	7.729	7.687

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Meses	RS em moeda constante	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	8.264	8.220	8.176	8.118	8.073	8.027	7.982	7.937	7.892	8.383	8.336	8.289
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	120,80	119,96	119,32	127,32	126,60	125,88	125,18	124,47	123,77	123,84	123,15	122,45
	Potencial de Mercado de Aluguéis	7.774,08	7.732,79	7.691,72	8.206,98	8.160,74	8.114,76	8.069,04	8.023,58	7.978,37	7.983,25	7.938,27	7.893,55
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	5	5	5	8	8	8	8	8	8	10	10	10
	Aluguéis Efetivos	8.264	8.220	8.176	8.118	8.073	8.027	7.982	7.937	7.892	8.383	8.336	8.289
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	580	577	574	570	567	564	560	557	554	589	585	582
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecuperável	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Gestão e comercialização de contratos de locação	66	66	65	65	65	64	64	63	63	67	67	66
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	488	486	483	480	477	474	472	469	466	496	493	491
	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	7.684	7.643	7.603	7.549	7.506	7.464	7.421	7.379	7.338	7.795	7.751	7.707
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.684	7.643	7.603	7.549	7.506	7.464	7.421	7.379	7.338	7.795	7.751	7.707
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.684	7.643	7.603	7.549	7.506	7.464	7.421	7.379	7.338	7.795	7.751	7.707
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	7.684	7.643	7.603	7.549	7.506	7.464	7.421	7.379	7.338	7.795	7.751	7.707
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	7.684	7.643	7.603	7.549	7.506	7.464	7.421	7.379	7.338	7.795	7.751	7.707
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	38	38	38	50	50	50	50	50	50	50	50	50
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	7.646	7.605	7.565	7.499	7.456	7.414	7.371	7.329	7.288	7.745	7.701	7.657
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(1.121.737)	(1.114.132)	(1.106.566)	(1.099.069)	(1.091.613)	(1.084.200)	(1.076.828)	(1.069.499)	(1.062.211)	(1.054.467)	(1.046.766)	(1.039.109)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas	78.263	85.868	93.432	100.931	108.387	115.800	123.172	130.501	137.789	145.533	153.234	160.891
-	Remuneração de Cotistas	7.646	7.605	7.565	7.499	7.456	7.414	7.371	7.329	7.288	7.745	7.701	7.657
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	7.646	7.605	7.565	7.499	7.456	7.414	7.371	7.329	7.288	7.745	7.701	7.657
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	7.646	7.605	7.565	7.499	7.456	7.414	7.371	7.329	7.288	7.745	7.701	7.657

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	2021	2021
R\$ em moeda constante	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	96
Receitas Operacionais	8.243	8.196	8.150	8.211	8.182	8.154	8.125	8.096	8.068	8.627	8.595	8.565	8.565
Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
Unitário de mercado locação (R\$/m2)	121,76	121,08	120,40	128,92	128,47	126,02	127,57	127,12	126,68	127,03	126,58	126,14	126,14
Potencial de Mercado de Aluguéis	7.849,08	7.804,85	7.760,88	8.310,40	8.281,27	8.252,24	8.223,32	8.194,49	8.165,77	8.188,25	8.159,55	8.130,95	8.130,95
Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Área vaga (m2)	10	10	10	11	11	11	11	11	11	12	12	12	12
Aluguéis Efetivos	8.243	8.196	8.150	8.211	8.182	8.154	8.125	8.096	8.068	8.627	8.595	8.565	8.565
Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Operacionais	579	576	573	577	576	573	571	569	567	591	589	587	587
Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inadimplência irrecuperável	8	8	8	8	8	8	8	8	8	9	9	9	9
Gestão e comercialização de contratos de locação	66	66	65	66	65	65	65	65	65	69	69	69	69
Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	488	485	482	486	484	482	481	479	477	496	494	493	493
Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	7.663	7.620	7.577	7.634	7.607	7.581	7.554	7.527	7.501	8.036	8.006	7.978	7.978
- Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
= Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.663	7.620	7.577	7.634	7.607	7.581	7.554	7.527	7.501	8.036	8.006	7.978	7.978
-/+ Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Lucro antes de impostos	7.663	7.620	7.577	7.634	7.607	7.581	7.554	7.527	7.501	8.036	8.006	7.978	7.978
- Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Lucro líquido	7.663	7.620	7.577	7.634	7.607	7.581	7.554	7.527	7.501	8.036	8.006	7.978	7.978
+ Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
= Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	7.663	7.620	7.577	7.634	7.607	7.581	7.554	7.527	7.501	8.036	8.006	7.978	7.978
- Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Reinvestimentos para reposição de ativos	50	50	50	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62
= Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	7.613	7.570	7.527	7.572	7.545	7.518	7.492	7.465	7.439	7.974	7.944	7.916	7.916
= Fluxos de Caixa Acumulado	(1.031.496)	(1.023.926)	(1.016.399)	(1.008.827)	(1.001.281)	(993.763)	(986.271)	(978.806)	(971.367)	(963.393)	(955.449)	(947.533)	(947.533)
+ Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas	168.504	176.074	183.601	191.173	198.719	206.237	213.729	221.194	228.633	236.607	244.551	252.467	252.467
- Remuneração de Cotistas	7.613	7.570	7.527	7.572	7.545	7.518	7.492	7.465	7.439	7.974	7.944	7.916	7.916
= Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Aplicações + Disponibilidades inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
- Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Remuneração das Cotas	7.613	7.570	7.527	7.572	7.545	7.518	7.492	7.465	7.439	7.974	7.944	7.916	7.916
- Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	7.613	7.570	7.527	7.572	7.545	7.518	7.492	7.465	7.439	7.974	7.944	7.916	7.916

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Meses	RS em moeda constante	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110
+	Receitas Operacionais	8.535	8.505	8.475	8.452	8.424	8.396	8.368	8.340	8.312	8.281	8.252	8.224
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	125,69	125,25	124,81	130,54	130,11	129,68	129,25	128,82	128,39	127,96	127,53	127,10
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.102,45	8.074,04	8.045,74	8.415,14	8.387,17	8.359,29	8.331,51	8.303,82	8.276,22	8.248,53	8.220,84	8.193,15
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Aluguéis Efetivos	8.535	8.505	8.475	8.452	8.424	8.396	8.368	8.340	8.312	8.281	8.252	8.224
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	585	583	581	580	578	576	574	572	570	569	568	567
	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecuperável	9	9	8	8	8	8	8	8	8	9	9	9
	Gestão e comercialização de contratos de locação	68	68	68	68	67	67	67	67	66	66	66	66
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	491	489	488	486	485	483	482	480	478	476	475	473
	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	7.950	7.922	7.894	7.872	7.846	7.820	7.794	7.768	7.742	8.030	8.003	7.976
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.950	7.922	7.894	7.872	7.846	7.820	7.794	7.768	7.742	8.030	8.003	7.976
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.950	7.922	7.894	7.872	7.846	7.820	7.794	7.768	7.742	8.030	8.003	7.976
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	7.950	7.922	7.894	7.872	7.846	7.820	7.794	7.768	7.742	8.030	8.003	7.976
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	7.950	7.922	7.894	7.872	7.846	7.820	7.794	7.768	7.742	8.030	8.003	7.976
-	Investimento em novos ativos	62	62	62	74	74	74	74	74	74	74	74	74
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	7.888	7.860	7.832	7.798	7.772	7.746	7.720	7.694	7.668	7.956	7.929	7.902
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(939.645)	(931.785)	(923.953)	(916.155)	(908.383)	(900.638)	(892.918)	(885.224)	(877.557)	(869.601)	(861.672)	(853.770)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas	260.355	268.215	276.047	283.845	291.617	299.362	307.082	314.776	322.443	330.399	338.328	346.230
-	Remuneração dos Cotistas	7.888	7.860	7.832	7.798	7.772	7.746	7.720	7.694	7.668	7.956	7.929	7.902
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	7.888	7.860	7.832	7.798	7.772	7.746	7.720	7.694	7.668	7.956	7.929	7.902
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	7.888	7.860	7.832	7.798	7.772	7.746	7.720	7.694	7.668	7.956	7.929	7.902

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Meses		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
R\$ em moeda constante		jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	8.535	8.507	8.478	8.461	8.434	8.408	8.381	8.355	8.328	8.621	7.971	7.946
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	127,49	127,06	126,64	132,19	131,77	131,36	130,94	130,53	130,12	130,52	130,11	129,70
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.218,04	8.190,73	8.163,51	8.521,19	8.494,29	8.467,48	8.440,75	8.414,11	8.387,55	8.413,59	8.387,03	8.360,56
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	3.194	3.194
	Aluguéis Efetivos	8.535	8.507	8.478	8.461	8.434	8.408	8.381	8.355	8.328	8.621	7.971	7.946
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	585	583	581	580	578	577	575	573	571	625	734	732
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	119	119
	Inadimplência irrecuperável	9	9	8	8	8	8	8	8	8	43	40	40
	Gestão e comercialização de contratos de locação	68	68	68	68	67	67	67	67	67	69	64	64
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	491	490	488	487	485	484	482	481	479	496	495	493
	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	7.950	7.923	7.897	7.881	7.856	7.831	7.806	7.781	7.757	7.996	7.238	7.214
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.950	7.923	7.897	7.881	7.856	7.831	7.806	7.781	7.757	7.996	7.238	7.214
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.950	7.923	7.897	7.881	7.856	7.831	7.806	7.781	7.757	7.996	7.238	7.214
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	7.950	7.923	7.897	7.881	7.856	7.831	7.806	7.781	7.757	7.996	7.238	7.214
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	7.950	7.923	7.897	7.881	7.856	7.831	7.806	7.781	7.757	7.996	7.238	7.214
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	74	74	74	86	86	86	86	86	86	86	86	86
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	7.876	7.849	7.823	7.794	7.770	7.745	7.720	7.695	7.671	7.910	7.151	7.128
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(845.894)	(838.045)	(830.222)	(822.428)	(814.658)	(806.914)	(799.194)	(791.499)	(783.828)	(775.918)	(768.767)	(761.639)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas	354.106	361.955	369.778	377.572	385.342	393.086	400.806	408.501	416.172	424.082	431.233	438.361
-	Remuneração de Cotistas	7.876	7.849	7.823	7.794	7.770	7.745	7.720	7.695	7.671	7.910	7.151	7.128
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	7.876	7.849	7.823	7.794	7.770	7.745	7.720	7.695	7.671	7.910	7.151	7.128
+	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	7.876	7.849	7.823	7.794	7.770	7.745	7.720	7.695	7.671	7.910	7.151	7.128

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Meses		jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
R\$ em moeda constante		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	7.921	7.896	7.871	8.197	8.171	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	129,29	128,88	128,47	133,86	133,42	132,99	132,56	132,13	131,70	131,27	130,85	130,42
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.334,17	8.307,86	8.281,64	8.628,58	8.600,62	8.572,75	8.544,97	8.517,28	8.489,68	8.462,16	8.434,74	8.407,41
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	3.194	3.194	3.194	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223
	Aluguéis Efetivos	7.921	7.896	7.871	8.197	8.171	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	730	728	726	730	728	726	724	722	720	717	715	714
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	119	119	119	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	Inadimplência irrecuperável	40	39	39	41	41	41	41	40	40	40	40	40
	Gestão e comercialização de contratos de locação	63	63	63	66	65	65	65	65	65	64	64	64
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	491	490	488	487	485	483	482	480	479	496	495	493
	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	7.191	7.168	7.145	7.467	7.443	7.418	7.394	7.369	7.345	7.302	7.278	7.253
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.191	7.168	7.145	7.467	7.443	7.418	7.394	7.369	7.345	7.302	7.278	7.253
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.191	7.168	7.145	7.467	7.443	7.418	7.394	7.369	7.345	7.302	7.278	7.253
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	7.191	7.168	7.145	7.467	7.443	7.418	7.394	7.369	7.345	7.302	7.278	7.253
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	7.191	7.168	7.145	7.467	7.443	7.418	7.394	7.369	7.345	7.302	7.278	7.253
-	Investimento em novos ativos	86	86	86	98	98	98	98	98	98	98	98	98
=	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	7.105	7.082	7.059	7.369	7.344	7.320	7.295	7.271	7.247	7.203	7.179	7.155
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(754.534)	(747.452)	(740.394)	(733.025)	(725.680)	(718.361)	(711.066)	(703.795)	(696.548)	(689.345)	(682.166)	(675.010)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas	445.466	452.548	459.608	466.975	474.320	481.639	488.934	496.205	503.452	510.655	517.834	524.990
-	Remuneração de Cotistas	7.105	7.082	7.059	7.369	7.344	7.320	7.295	7.271	7.247	7.203	7.179	7.155
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	7.105	7.082	7.059	7.369	7.344	7.320	7.295	7.271	7.247	7.203	7.179	7.155
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	7.105	7.082	7.059	7.369	7.344	7.320	7.295	7.271	7.247	7.203	7.179	7.155

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Meses		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
R\$ em moeda constante		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	7.961	7.935	7.910	8.197	8.171	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	130,00	129,58	129,16	133,86	133,42	132,99	132,56	132,13	131,70	131,27	130,85	130,42
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.380,16	8.353,01	8.325,94	8.628,58	8.600,62	8.572,75	8.544,97	8.517,28	8.489,68	8.462,16	8.434,74	8.407,41
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223
	Aluguéis Efetivos	7.961	7.935	7.910	8.197	8.171	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	732	730	728	730	728	726	724	722	720	717	715	714
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	Inadimplência irrecuperável	40	40	40	41	41	41	41	40	40	40	40	40
	Gestão e comercialização de contratos de locação	64	63	63	66	65	65	65	65	65	64	64	64
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	491	490	488	487	485	483	482	480	479	496	495	493
	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	7.230	7.206	7.182	7.467	7.443	7.418	7.394	7.369	7.345	7.302	7.278	7.253
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.230	7.206	7.182	7.467	7.443	7.418	7.394	7.369	7.345	7.302	7.278	7.253
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.230	7.206	7.182	7.467	7.443	7.418	7.394	7.369	7.345	7.302	7.278	7.253
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	7.230	7.206	7.182	7.467	7.443	7.418	7.394	7.369	7.345	7.302	7.278	7.253
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	7.230	7.206	7.182	7.467	7.443	7.418	7.394	7.369	7.345	7.302	7.278	7.253
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	98	98	98	110	110	110	110	110	110	110	110	110
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	7.131	7.107	7.084	7.357	7.332	7.308	7.283	7.259	7.234	7.191	7.167	7.143
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(667.879)	(660.772)	(653.688)	(646.331)	(638.999)	(631.691)	(624.408)	(617.149)	(609.915)	(602.724)	(595.557)	(588.413)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas	532.121	539.228	546.312	553.669	561.001	568.309	575.592	582.851	590.085	597.276	604.443	611.587
-	Remuneração dos Cotistas	7.131	7.107	7.084	7.357	7.332	7.308	7.283	7.259	7.234	7.191	7.167	7.143
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	7.131	7.107	7.084	7.357	7.332	7.308	7.283	7.259	7.234	7.191	7.167	7.143
+	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	7.131	7.107	7.084	7.357	7.332	7.308	7.283	7.259	7.234	7.191	7.167	7.143

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
	Mês Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
	Meses	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
	R\$ em moeda constante	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	6.462	6.462	6.462	6.462	6.462	6.462	6.462	6.462	6.462	6.462	6.462	6.462
	Área locável (m2)	7.961	7.935	7.910	8.197	8.171	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	130,00	129,58	129,16	133,86	133,42	132,99	132,56	132,13	131,70	131,27	130,85	130,42
	Potencial de mercado de Aluguéis	8.380,16	8.353,01	8.325,94	8.628,58	8.600,62	8.572,75	8.544,97	8.517,28	8.489,68	8.462,16	8.434,74	8.407,41
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223
	Aluguéis Efetivos	7.961	7.935	7.910	8.197	8.171	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	732	730	728	730	728	726	724	722	720	717	715	714
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	Inadimplência irrecuperável	40	40	40	41	41	41	41	40	40	40	40	40
	Gestão e comercialização de contratos de locação	64	63	63	66	65	65	65	65	65	64	64	64
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	491	490	488	487	485	483	482	479	480	479	496	495
	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	7.230	7.206	7.182	7.467	7.443	7.418	7.394	7.369	7.345	7.302	7.278	7.253
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.230	7.206	7.182	7.467	7.443	7.418	7.394	7.369	7.345	7.302	7.278	7.253
+/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.230	7.206	7.182	7.467	7.443	7.418	7.394	7.369	7.345	7.302	7.278	7.253
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	7.230	7.206	7.182	7.467	7.443	7.418	7.394	7.369	7.345	7.302	7.278	7.253
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	7.230	7.206	7.182	7.467	7.443	7.418	7.394	7.369	7.345	7.302	7.278	7.253
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	110	110	110	122	122	122	122	122	122	122	122	122
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	7.119	7.095	7.072	7.345	7.320	7.296	7.271	7.247	7.222	7.179	7.155	7.131
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(581.294)	(574.199)	(567.127)	(559.783)	(552.463)	(545.167)	(537.896)	(530.649)	(523.427)	(516.247)	(509.092)	(501.961)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv.	618.706	625.801	632.873	640.217	647.537	654.833	662.104	669.351	676.573	683.753	690.908	698.039
-	Remuneração de Cotistas	7.119	7.095	7.072	7.345	7.320	7.296	7.271	7.247	7.222	7.179	7.155	7.131
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	7.119	7.095	7.072	7.345	7.320	7.296	7.271	7.247	7.222	7.179	7.155	7.131
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	7.119	7.095	7.072	7.345	7.320	7.296	7.271	7.247	7.222	7.179	7.155	7.131

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27	2027	2027
R\$ em moeda constante	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	168
Receitas Operacionais	7.961	7.935	7.910	8.197	8.171	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987	7.961
Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
Unitário de mercado locação (R\$/m2)	130,00	129,58	129,16	133,86	133,42	132,99	132,56	132,13	131,70	131,27	130,85	130,42	130,00
Potencial de Mercado de Aluguéis	8.380,16	8.353,01	8.325,94	8.628,58	8.600,62	8.572,75	8.544,97	8.517,28	8.489,68	8.462,16	8.434,74	8.407,41	8.380,16
Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Área vaga (m2)	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223
Aluguéis Efetivos	7.961	7.935	7.910	8.197	8.171	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987	7.961
Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Operacionais	732	730	728	730	728	726	724	722	720	717	715	713	711
Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
Inadimplência irrecuperável	40	40	40	41	41	41	41	40	40	40	40	40	40
Gestão e comercialização de contratos de locação	64	63	63	66	65	65	65	65	65	64	64	64	64
Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	491	490	488	487	485	483	482	480	479	496	495	493	491
Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	7.230	7.206	7.182	7.467	7.443	7.418	7.394	7.369	7.345	7.302	7.278	7.253	7.230
- Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
= Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.230	7.206	7.182	7.467	7.443	7.418	7.394	7.369	7.345	7.302	7.278	7.253	7.230
-/+ Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Lucro antes de impostos	7.230	7.206	7.182	7.467	7.443	7.418	7.394	7.369	7.345	7.302	7.278	7.253	7.230
- Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Lucro líquido	7.230	7.206	7.182	7.467	7.443	7.418	7.394	7.369	7.345	7.302	7.278	7.253	7.230
+ Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
= Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	7.230	7.206	7.182	7.467	7.443	7.418	7.394	7.369	7.345	7.302	7.278	7.253	7.230
- Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reinvestimentos para reposição de ativos	122	122	122	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134
= Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	7.107	7.083	7.059	7.333	7.308	7.284	7.259	7.235	7.210	7.167	7.143	7.119	7.095
= Fluxos de Caixa Acumulado	(494.854)	(487.771)	(480.711)	(473.379)	(466.071)	(458.787)	(451.528)	(444.293)	(437.083)	(429.916)	(422.773)	(415.654)	(408.544)
+ Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas	705.146	712.229	719.289	726.621	733.929	741.213	748.472	755.707	762.917	770.084	777.227	784.346	791.465
- Remuneração de Cotistas	7.107	7.083	7.059	7.333	7.308	7.284	7.259	7.235	7.210	7.167	7.143	7.119	7.095
= Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Remuneração das Cotas	7.107	7.083	7.059	7.333	7.308	7.284	7.259	7.235	7.210	7.167	7.143	7.119	7.095
= Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	7.107	7.083	7.059	7.333	7.308	7.284	7.259	7.235	7.210	7.167	7.143	7.119	7.095

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Meses		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
R\$ em moeda constante		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	7.961	7.935	7.910	8.197	8.171	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	130,00	129,58	129,16	133,86	133,42	132,99	132,56	132,13	131,70	131,27	130,85	130,42
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.380,16	8.353,01	8.325,94	8.628,58	8.600,62	8.572,75	8.544,97	8.517,28	8.489,68	8.462,16	8.434,74	8.407,41
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223
	Aluguéis Efetivos	7.961	7.935	7.910	8.197	8.171	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	732	730	728	730	728	726	724	722	720	717	715	714
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	Inadimplência irrecuperável	40	40	40	41	41	41	41	40	40	40	40	40
	Gestão e comercialização de contratos de locação	64	63	63	66	65	65	65	65	65	64	64	64
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	491	490	488	487	485	483	482	480	479	496	495	493
	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	7.230	7.206	7.182	7.467	7.443	7.418	7.394	7.369	7.345	7.302	7.278	7.253
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.230	7.206	7.182	7.467	7.443	7.418	7.394	7.369	7.345	7.302	7.278	7.253
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.230	7.206	7.182	7.467	7.443	7.418	7.394	7.369	7.345	7.302	7.278	7.253
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	7.230	7.206	7.182	7.467	7.443	7.418	7.394	7.369	7.345	7.302	7.278	7.253
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	7.230	7.206	7.182	7.467	7.443	7.418	7.394	7.369	7.345	7.302	7.278	7.253
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	134	134	134	147	147	147	147	147	147	147	147	147
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	7.095	7.071	7.047	7.321	7.296	7.271	7.247	7.223	7.198	7.155	7.131	7.107
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(408.559)	(401.488)	(394.440)	(387.120)	(379.823)	(372.552)	(365.305)	(358.082)	(350.884)	(343.729)	(336.598)	(329.491)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas	791.441	798.512	805.560	812.880	820.177	827.448	834.695	841.918	849.116	856.271	863.402	870.509
-	Remuneração de Cotistas	7.095	7.071	7.047	7.321	7.296	7.271	7.247	7.223	7.198	7.155	7.131	7.107
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	7.095	7.071	7.047	7.321	7.296	7.271	7.247	7.223	7.198	7.155	7.131	7.107
+	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	7.095	7.071	7.047	7.321	7.296	7.271	7.247	7.223	7.198	7.155	7.131	7.107

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029
R\$ em moeda constante		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	7.961	7.935	7.910	8.197	8.171	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	130,00	129,58	129,16	133,86	133,42	132,99	132,56	132,13	131,70	131,27	130,85	130,42
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.380,16	8.353,01	8.325,94	8.628,58	8.600,62	8.572,75	8.544,97	8.517,28	8.489,68	8.462,16	8.434,74	8.407,41
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223
	Aluguéis Efetivos	7.961	7.935	7.910	8.197	8.171	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	732	730	728	730	728	726	724	722	720	717	715	714
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	Inadimplência irrecuperável	40	40	40	41	41	41	41	40	40	40	40	40
	Gestão e comercialização de contratos de locação	64	63	63	66	65	65	65	65	65	64	64	64
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	491	490	488	487	485	483	482	480	479	496	495	493
	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	7.230	7.206	7.182	7.467	7.443	7.418	7.394	7.369	7.345	7.302	7.278	7.253
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.230	7.206	7.182	7.467	7.443	7.418	7.394	7.369	7.345	7.302	7.278	7.253
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.230	7.206	7.182	7.467	7.443	7.418	7.394	7.369	7.345	7.302	7.278	7.253
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	7.230	7.206	7.182	7.467	7.443	7.418	7.394	7.369	7.345	7.302	7.278	7.253
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	7.230	7.206	7.182	7.467	7.443	7.418	7.394	7.369	7.345	7.302	7.278	7.253
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	147	147	147	159	159	159	159	159	159	159	159	159
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	7.083	7.059	7.035	7.309	7.284	7.259	7.235	7.211	7.186	7.143	7.119	7.095
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(322.408)	(315.349)	(308.314)	(301.005)	(293.721)	(286.462)	(279.227)	(272.016)	(264.830)	(257.687)	(250.568)	(243.473)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas	877.592	884.651	891.686	898.995	906.279	913.538	920.773	927.984	935.170	942.313	949.432	956.527
-	Remuneração de Cotistas	7.083	7.059	7.035	7.309	7.284	7.259	7.235	7.211	7.186	7.143	7.119	7.095
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	7.083	7.059	7.035	7.309	7.284	7.259	7.235	7.211	7.186	7.143	7.119	7.095
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.248.971
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	7.083	7.059	7.035	7.309	7.284	7.259	7.235	7.211	7.186	7.143	7.119	1.256.066

**DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO DO YIELD
MENSAL
CENÁRIO BASE**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Cenário: Avaliação e Viabilidade FII - Demonstrativo de cálculo do Yield												
		Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		Ano	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
			jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19
			61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais		-	-	-	8.605	8.605	8.605	8.605	8.605	8.605	8.605	8.605	8.605
-	Área locável (m2)		-	-	-	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		-	-	-	125,73	125,06	124,40	123,08	122,43	122,54	121,89	121,89	121,24
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		-	-	-	8.104,83	8.104,83	8.104,83	8.104,83	8.104,83	8.104,83	8.155,74	8.155,74	8.155,74
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Área vaga (m2)		-	-	-	1	1	1	1	1	1	2	2	2
-	Aluguéis Efetivos		-	-	-	8.145	8.145	8.145	8.145	8.145	8.145	8.399	8.399	8.399
-	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas		-	-	-	460	460	460	460	460	460	460	-	-
-	Impostos sobre receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais		-	-	9.171	513	513	513	513	513	513	513	513	513
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		-	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-	Inadimplência irrecuperável		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário		-	-	-	496	496	496	496	496	496	496	496	496
-	Taxas CETIP		-	-	-	4	4	4	4	4	4	4	4	4
-	Taxas ANBIMA		-	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Taxas CVM		-	-	-	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Taxas B3		-	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Despesas com Auditoria		-	-	-	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas com Avaliações		-	-	-	2	2	2	2	2	2	2	2	2
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	9.171	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		-	-	(9.171)	8.092	8.092	8.092	8.092	8.092	8.092	8.346	7.886	7.886
-	Depreciação		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		-	-	(9.171)	8.092	8.092	8.092	8.092	8.092	8.092	8.346	7.886	7.886
+/+	Receitas/Despesas financeiras		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos		-	-	(9.171)	8.092	8.092	8.092	8.092	8.092	8.092	8.346	7.886	7.886
-	Impostos (IR/CSLL)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido		-	-	(9.171)	8.092	8.092	8.092	8.092	8.092	8.092	8.346	7.886	7.886
+	Depreciação e Amortização		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		-	-	(9.171)	8.092	8.092	8.092	8.092	8.092	8.092	8.346	7.886	7.886
-	Investimento em novos ativos		-	-	1.190.829	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		-	-	-	38	38	38	38	38	38	38	38	38
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		-	-	(1.200.000)	8.054	8.054	8.054	8.054	8.054	8.054	8.308	7.848	7.848
=	Fluxos de Caixa Acumulado		-	-	(1.200.000)	(1.191.946)	(1.183.891)	(1.175.837)	(1.167.783)	(1.159.729)	(1.151.674)	(1.143.366)	(1.135.518)	(1.127.670)
+	Integralização dos Cotistas		-	-	1.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e resen		-	-	-	8.054	16.109	24.163	32.217	40.271	48.326	56.384	64.482	72.330
-	Remuneração de Cotistas		-	-	-	8.054	8.054	8.054	8.054	8.054	8.054	8.308	7.848	7.848
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas														
-	Investimento na aquisição das Cotas		-	-	1.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas		-	-	-	8.054	8.054	8.054	8.054	8.054	8.054	8.308	7.848	7.848

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO												
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ano		2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020
		jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20
		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83
		dez/20	dez/20	dez/20	dez/20	dez/20	dez/20	dez/20	dez/20	dez/20	dez/20	dez/20
		84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84
+	Receitas Operacionais	8.399	8.399	8.399	8.399	8.399	8.399	8.399	8.399	8.399	8.399	8.399
-	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	120,60	119,96	119,32	127,32	126,60	125,88	125,18	124,47	123,77	123,84	123,15
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.155,74	8.155,74	8.155,74	8.206,98	8.206,98	8.206,98	8.206,98	8.206,98	8.206,98	8.258,53	8.258,53
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Área vaga (m2)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	5	5
-	Aluguéis Efetivos	8.399	8.399	8.399	8.399	8.399	8.399	8.399	8.399	8.399	8.386	8.386
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	513	513	513	513	513	513	513	513	513	513	513
-	Despesas de condomínio/PTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496
-	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
-	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	7.886	7.886	7.886	7.886	7.886	7.886	7.886	7.886	7.886	7.873	7.873
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.886	7.886	7.886	7.886	7.886	7.886	7.886	7.886	7.886	7.873	7.873
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.886	7.886	7.886	7.886	7.886	7.886	7.886	7.886	7.886	7.873	7.873
-	Impostos (IRICSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	7.886	7.886	7.886	7.886	7.886	7.886	7.886	7.886	7.886	7.873	7.873
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	7.886	7.886	7.886	7.886	7.886	7.886	7.886	7.886	7.886	7.873	7.873
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	38	38	38	50	50	50	50	50	50	50	50
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	7.848	7.848	7.848	7.836	7.836	7.836	7.836	7.836	7.836	7.823	7.823
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(1.119.822)	(1.111.974)	(1.104.126)	(1.096.290)	(1.088.454)	(1.080.618)	(1.072.782)	(1.064.946)	(1.057.110)	(1.049.287)	(1.041.464)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	80.178	88.026	95.874	103.710	111.546	119.382	127.218	135.054	142.890	150.713	158.536
-	Remuneração do Cotistas	7.848	7.848	7.848	7.836	7.836	7.836	7.836	7.836	7.836	7.823	7.823
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas												
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	7.848	7.848	7.848	7.836	7.836	7.836	7.836	7.836	7.836	7.823	7.823

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO														
		Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		Ano	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
		Meses	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
		R\$ em moeda constante	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais		8.386	8.386	8.386	8.386	8.386	8.386	8.386	8.386	8.386	8.630	8.628	8.628
-	Área locável (m2)		64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		121,76	121,08	120,40	128,92	128,47	128,02	127,57	127,12	126,68	127,03	126,58	126,14
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		8.258,53	8.258,53	8.258,53	8.310,40	8.310,40	8.310,40	8.310,40	8.310,40	8.310,40	8.362,61	8.362,61	8.362,61
-	Vacância do empreendimento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Área vaga (m2)		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	7	7
-	Aluguéis Efetivos		8.386	8.386	8.386	8.386	8.386	8.386	8.386	8.386	8.386	8.630	8.628	8.628
-	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais		513	513	513	513	513	513	513	513	513	513	513	513
-	Despesas de condomínio/PTU (vacância)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-	Inadimplência irrecurável		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário		496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496
-	Taxas CETIP		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
-	Taxas ANBIMA		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Taxas CVM		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Taxas B3		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Despesas com Auditoria		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas com Avaliações		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		7.873	7.873	7.873	7.873	7.873	7.873	7.873	7.873	7.873	8.117	8.114	8.114
-	Depreciação		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		7.873	7.873	7.873	7.873	7.873	7.873	7.873	7.873	7.873	8.117	8.114	8.114
-/+	Receitas/Despesas financeiras		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos		7.873	7.873	7.873	7.873	7.873	7.873	7.873	7.873	7.873	8.117	8.114	8.114
-	Impostos (IR/CSS/L)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido		7.873	7.873	7.873	7.873	7.873	7.873	7.873	7.873	7.873	8.117	8.114	8.114
+	Depreciação e Amortização		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		7.873	7.873	7.873	7.873	7.873	7.873	7.873	7.873	7.873	8.117	8.114	8.114
-	Investimento em novos ativos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		50	50	50	62	62	62	62	62	62	62	62	62
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		7.823	7.823	7.823	7.811	7.811	7.811	7.811	7.811	7.811	8.055	8.052	8.052
=	Fluxos de Caixa Acumulado		(1.025.818)	(1.017.996)	(1.010.173)	(1.002.362)	(994.551)	(986.740)	(978.929)	(971.118)	(963.307)	(955.252)	(947.200)	(939.147)
+	Integralização dos Cotistas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv		174.182	182.004	189.827	197.638	205.449	213.260	221.071	228.882	236.693	244.748	252.800	260.853
-	Remuneração de Cotistas		7.823	7.823	7.823	7.811	7.811	7.811	7.811	7.811	7.811	8.055	8.052	8.052
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas														
-	Investimento na aquisição das Cotas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas		7.823	7.823	7.823	7.811	7.811	7.811	7.811	7.811	7.811	8.055	8.052	8.052

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO												
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ano		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
		jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22
		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107
		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
+	Receitas Operacionais	8.628	8.628	8.628	8.621	8.621	8.621	8.621	8.621	8.621	8.622	8.622
-	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	125,69	125,25	124,81	130,54	130,11	129,68	129,25	128,82	128,39	128,77	127,91
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.362,61	8.362,61	8.362,61	8.415,14	8.415,14	8.415,14	8.415,14	8.415,14	8.415,14	8.468,00	8.468,00
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Área vaga (m2)	7	7	7	12	12	12	12	12	12	12	12
-	Aluguéis Efetivos	8.628	8.628	8.628	8.621	8.621	8.621	8.621	8.621	8.621	8.622	8.622
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	513	513	513	513	513	513	513	513	513	513	513
-	Despesas de condomínio/PTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-	Inadimplência irreperível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496
-	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
-	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	8.114	8.114	8.114	8.108	8.108	8.108	8.108	8.108	8.108	8.108	8.108
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	8.114	8.114	8.114	8.108	8.108	8.108	8.108	8.108	8.108	8.108	8.108
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	8.114	8.114	8.114	8.108	8.108	8.108	8.108	8.108	8.108	8.108	8.108
-	Impostos (IRICSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	8.114	8.114	8.114	8.108	8.108	8.108	8.108	8.108	8.108	8.108	8.108
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	8.114	8.114	8.114	8.108	8.108	8.108	8.108	8.108	8.108	8.108	8.108
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	62	62	62	74	74	74	74	74	74	74	74
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	8.052	8.052	8.052	8.034	8.034	8.034	8.034	8.034	8.034	8.034	8.034
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(931.095)	(923.043)	(914.990)	(906.956)	(898.923)	(890.889)	(882.855)	(874.821)	(866.787)	(858.753)	(850.719)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	268.905	276.957	285.010	293.044	301.077	309.111	317.145	325.179	333.213	341.247	349.281
-	Remuneração do Cotistas	8.052	8.052	8.052	8.034	8.034	8.034	8.034	8.034	8.034	8.034	8.034
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas												
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	8.052	8.052	8.052	8.034	8.034	8.034	8.034	8.034	8.034	8.034	8.034

Página 16 de 22

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO													
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Meses		jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
R\$ em moeda constante		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	8.150	8.150	8.150	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197
-	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	129,29	128,88	128,47	133,86	133,42	132,99	132,56	132,13	131,70	131,27	130,85	130,42
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.574,72	8.574,72	8.574,72	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58
-	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
-	Área vaga (m2)	3.194	3.194	3.194	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223
-	Aluguéis Efetivos	8.150	8.150	8.150	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	632	632	632	633	633	633	633	633	633	633	633	633
-	Despesas de condomínio/PTU (vacância)	119	119	119	120	120	120	120	120	120	120	120	120
-	Inadimplência irrecurável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496
-	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
-	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	7.518	7.518	7.518	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.518	7.518	7.518	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.518	7.518	7.518	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	7.518	7.518	7.518	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	7.518	7.518	7.518	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	86	86	86	98	98	98	98	98	98	98	98	98
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	7.432	7.432	7.432	7.466	7.466	7.466	7.466	7.466	7.466	7.466	7.466	7.466
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(740.130)	(732.698)	(725.267)	(717.801)	(710.335)	(702.869)	(695.403)	(687.937)	(680.471)	(673.005)	(665.539)	(658.073)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	459.870	467.302	474.733	482.199	489.665	497.131	504.597	512.063	519.529	526.995	534.461	541.927
-	Remuneração de Cotistas	7.432	7.432	7.432	7.466	7.466	7.466	7.466	7.466	7.466	7.466	7.466	7.466
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	7.432	7.432	7.432	7.466	7.466	7.466	7.466	7.466	7.466	7.466	7.466	7.466

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO												
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ano		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
		jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25
		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143
		dez/25	144									
+	Receitas Operacionais	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197
-	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	130,00	129,58	129,16	133,86	133,42	132,99	132,56	132,13	131,70	131,27	130,85
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58
-	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
-	Área vaga (m2)	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223
-	Aluguéis Efetivos	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	633	633	633	633	633	633	633	633	633	633	633
-	Despesas de condomínio/PTU (vacância)	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
-	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496
-	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
-	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564
-	Impostos (IRICSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	98	98	98	110	110	110	110	110	110	110	110
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	7.466	7.466	7.466	7.454	7.454	7.454	7.454	7.454	7.454	7.454	7.454
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(650.607)	(643.141)	(635.676)	(628.222)	(620.768)	(613.314)	(605.860)	(598.406)	(590.952)	(583.499)	(576.045)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	549.393	556.859	564.324	571.778	579.232	586.686	594.140	601.594	609.048	616.501	623.955
-	Remuneração do Cotistas	7.466	7.466	7.466	7.454	7.454	7.454	7.454	7.454	7.454	7.454	7.454
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas												
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	7.466	7.466	7.466	7.454	7.454	7.454	7.454	7.454	7.454	7.454	7.454

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Mês											
Ano		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2026		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Meses		jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	maio/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
R\$ em moeda constante		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197
-	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	130,00	129,58	129,16	133,86	133,42	132,99	132,56	132,13	131,70	131,27	130,85	130,42
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58
-	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
-	Área vaga (m2)	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223
-	Aluguéis Efetivos	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	633	633	633	633	633	633	633	633	633	633	633	633
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
-	Inadimplência irreperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496
-	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
-	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564
+/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de Impostos	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	110	110	110	122	122	122	122	122	122	122	122	122
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	7.454	7.454	7.454	7.442	7.442	7.442	7.442	7.442	7.442	7.442	7.442	7.442
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(561.137)	(553.685)	(546.229)	(538.787)	(531.346)	(523.904)	(516.462)	(509.020)	(501.578)	(494.137)	(486.695)	(479.253)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv.	638.863	646.317	653.771	661.213	668.654	676.096	683.538	690.980	698.422	705.863	713.305	720.747
-	Remuneração de Cotistas	7.454	7.454	7.454	7.442	7.442	7.442	7.442	7.442	7.442	7.442	7.442	7.442
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	7.454	7.454	7.454	7.442	7.442	7.442	7.442	7.442	7.442	7.442	7.442	7.442

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO													
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
	Meses	jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
	R\$ em moeda constante	169	170	172	172	173	174	176	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197
-	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	130,00	129,58	129,16	133,86	133,42	132,99	132,56	132,13	131,70	131,27	130,85	130,42
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58
-	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
-	Área vaga (m2)	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223
-	Aluguéis Efetivos	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197
-	Recargas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	633	633	633	633	633	633	633	633	633	633	633	633
-	Despesas de condomínio/IPТУ (vacância)	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
-	Inadimplência irreparável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496
-	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
-	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imop., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564
+/-	Recargas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de Impostos	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564
+/-	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	134	134	134	147	147	147	147	147	147	147	147	147
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	7.430	7.430	7.430	7.418	7.418	7.418	7.418	7.418	7.418	7.418	7.418	7.418
-	Fluxos de Caixa Acumulado	(382.630)	(375.200)	(367.771)	(360.353)	(352.935)	(345.518)	(338.100)	(330.682)	(323.265)	(315.847)	(308.429)	(301.012)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv.	817.370	824.800	832.229	839.647	847.065	854.482	861.900	869.318	876.735	884.153	891.571	898.988
-	Remuneração de Cotistas	7.430	7.430	7.430	7.418	7.418	7.418	7.418	7.418	7.418	7.418	7.418	7.418
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	7.430	7.430	7.430	7.418	7.418	7.418	7.418	7.418	7.418	7.418	7.418	7.418

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO												
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ano		2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029
		jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29
		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191
		192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202
+	Receitas Operacionais	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197
-	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	130,00	129,58	129,16	133,86	133,42	132,99	132,56	132,13	131,70	131,27	130,85
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58	8.628,58
-	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
-	Área vaga (m2)	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223
-	Aluguéis Efetivos	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197	8.197
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	633	633	633	633	633	633	633	633	633	633	633
-	Despesas de condomínio/PTU (vacância)	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
-	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496
-	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
-	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564
-	Impostos (IRICSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	147	147	147	159	159	159	159	159	159	159	159
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	7.418	7.418	7.418	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(293.594)	(286.176)	(278.759)	(271.353)	(263.947)	(256.542)	(249.136)	(241.730)	(234.325)	(226.919)	(219.514)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	906.406	913.824	921.241	928.647	936.053	943.458	950.864	958.270	965.675	973.081	980.486
-	Remuneração dos Cotistas	7.418	7.418	7.418	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas												
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	7.418	7.418	7.418	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406	7.406

PESQUISA DE VALORES DE LOCAÇÃO

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação ocorrida no fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária visto que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: o fator deve ser considerado na proporção do padrão das construções, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

FATOR DEPRECIAÇÃO: deve-se também apropriar o fator depreciação, tomando-se por base os fatores de obsolescência do elemento avaliando e comparativos, restringindo sua influência, como no caso anterior, à parcela representada pela construção no valor do imóvel.

FATOR VAGAS: a interferência da quantidade de vagas de garagem no preço final das unidades foi definida através da ponderação do valor unitário das vagas e das unidades, estabelecendo um peso médio para o metro quadrado de garagem em relação ao da unidade. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a quantidade de vagas contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferida para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

2. PESQUISA DE VALORES

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para a unidade padrão, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) 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.

3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = n° de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = n° elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	8	
Média Aritmética	114,55	
Desvio Padrão	14,98	
Coefficiente de Variação	13%	
Limite Inferior	80,19	
Limite Superior	148,92	
Elementos saneados	8	
Média Saneada	114,55	
t de Student	1,4150	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	107,06	-7%
Superior	122,05	7%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

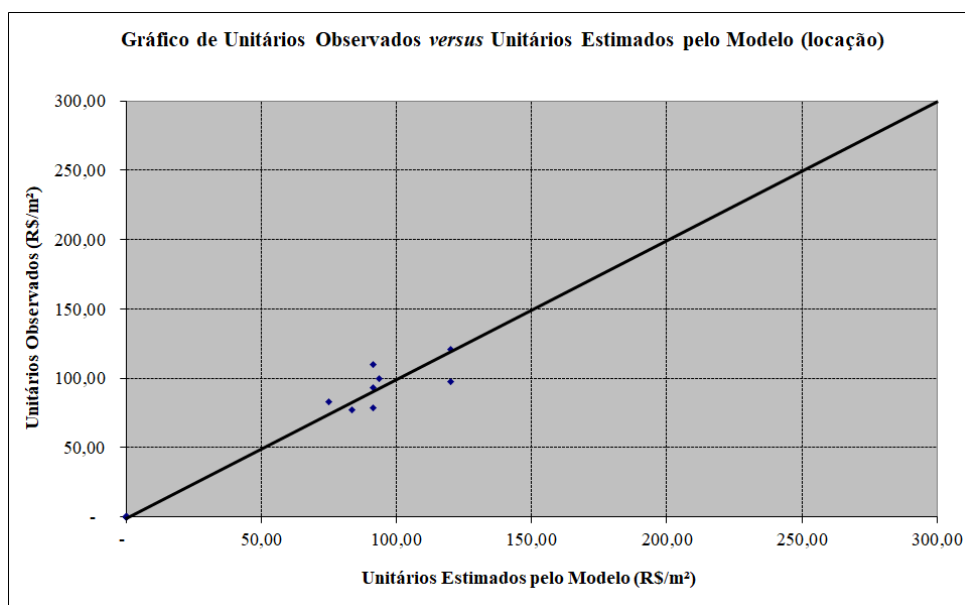
Área	171,36

Valor de Mercado para Locação

Unitário Saneado	114,55
Valor da unidade	19.629
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	18.345
Superior	20.913

4. GRÁFICO DE PREÇOS OBSERVADOS *versus* VALORES ESTIMADOS PELO MODELO

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



Análise dos Coeficientes de Variação					
Unitário Puro		16%	Unitário Homog.		13%
Resultados da influência integral das variáveis					
V. Padrão		13%	V. Prop. Área		15%
V. Depreciação		15%	V. NãoUsado		16%
V. Localização		19%	V. NãoUsado		16%
V. Vagas		15%	V. NãoUsado		16%
Resultados da influência ajustada das variáveis					
V. Padrão		13%	V. Prop. Área		16%
Peso		100%	Peso		0%
V. Depreciação		15%	V. NãoUsado		16%
Peso		100%	Peso		0%
V. Localização		19%	V. NãoUsado		16%
Peso		100%	Peso		0%
V. Vagas		15%	V. NãoUsado		16%
Peso		30%	Peso		0%

5. FORMAÇÃO DOS VALORES

Após a determinação do valor unitário para a unidade paradigma, calculamos o valor para as demais unidades que compõem o objeto da avaliação.

O critério foi baseado nas diferenças existentes entre as unidades, ajustando apenas os valores em função da Área Privativa e do número de Vagas de garagem que altera em alguns pavimentos.

Desta forma, os valores totais das unidades que compõem a avaliação são os seguintes:

Cód	Unidade	Pavimento	Torre	Área Priv. (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Fração Ideal (%)	Vagas	Locatário	R\$	Conservador	Arrojado
1	Loja S-1	Térreo	I	171,36	204,87	376,23	0,0022590		BB	34.351	32.104	36.599
2	Loja S-2	Térreo	I	40,81	48,73	89,54	0,0005370		FAIAD & FAIAD	8.181	7.646	8.716
3	Loja S-3	Térreo	I	29,79	35,57	65,36	0,0003920		RESTGREEN	5.972	5.581	6.363
4	Loja S-4	Térreo	I	29,79	34,43	64,22	0,0003850		RESTGREEN	5.972	5.581	6.363
5	Loja S-5	Térreo	I	29,79	34,43	64,22	0,0003850		INTERVALO	5.972	5.581	6.363
6	Loja S-6	Térreo	I	30,41	36,29	66,70	0,0004000		INTERVALO	6.096	5.697	6.495
7	Loja S-7	Térreo	I	73,13	87,37	160,50	0,0009630		BB	14.660	13.701	15.619
8	Loja S-8	Térreo	I	74,82	89,46	164,28	0,0009860		BB	14.999	14.017	15.980
9	Loja S-9	Térreo	I	56,10	67,05	123,15	0,0007390		BB	11.246	10.510	11.982
10	Sala S-101	1º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,009230	22 BB		92.362	86.529	98.197
11	Sala S-102	1º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,009210	22 BB		92.343	86.511	98.177
12	Sala S-201	2º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,009230	22 BB		92.362	86.529	98.197
13	Sala S-202	2º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,009210	22 BB		92.343	86.511	98.177
14	Sala S-301	3º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,009230	22 BB		92.362	86.529	98.197
15	Sala S-302	3º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,009210	22 BB		92.343	86.511	98.177
16	Sala S-401	4º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,009230	22 BB		92.362	86.529	98.197
17	Sala S-402	4º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,009210	22 BB		92.343	86.511	98.177
18	Sala S-501	5º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,009230	22 BB		92.362	86.529	98.197
19	Sala S-502	5º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,009210	22 BB		92.343	86.511	98.177
20	Sala S-601	6º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,009230	22 BB		92.362	86.529	98.197
21	Sala S-602	6º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,009210	22 BB		92.343	86.511	98.177
22	Sala S-701	7º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,009230	22 BB		92.362	86.529	98.197
23	Sala S-702	7º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,009210	22 BB		92.343	86.511	98.177
24	Sala S-801	8º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,009230	22 BB		92.362	86.529	98.197
25	Sala S-802	8º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,009210	22 BB		92.343	86.511	98.177
26	Sala S-901	9º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,009230	22 BB		92.362	86.529	98.197
27	Sala S-902	9º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,009210	22 BB		92.343	86.511	98.177
28	Sala S-1001	10º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,009230	22 BB		92.362	86.529	98.197
29	Sala S-1002	10º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,009210	22 BB		92.343	86.511	98.177
30	Sala S-1101	11º	I	717,25	858,14	1.575,39	0,0094580	20 BB		87.971	82.388	93.559
31	Sala S-1102	11º	I	717,00	857,87	1.574,87	0,0094550	20 BB		87.940	82.359	93.526
32	Sala S-1201	12º	I	728,65	871,75	1.600,40	0,0096080	21 BB		89.435	83.786	95.085

33	Sala S-1202	12º	I	728,35	871,39	1.599,74	0,0096040	21	BB	89,398	83,752	95,046
34	Sala S-1301	13º	I	770,83	922,20	1.693,03	0,0101640	22	BB	94,542	88,542	100,548
35	Sala S-1302	13º	I	770,70	922,11	1.692,81	0,0101630	22	BB	94,526	88,527	100,531
36	Sala S-1401	14º	I	770,83	922,20	1.693,03	0,0101640	22	BB	94,542	88,542	100,548
37	Sala S-1402	14º	I	770,70	922,11	1.692,81	0,0101630	22	BB	94,526	88,527	100,531
38	Sala S-1501	15º	I	770,83	922,20	1.693,03	0,0101640	22	BB	94,542	88,542	100,548
39	Sala S-1502	15º	I	770,70	922,11	1.692,81	0,0101630	22	BB	94,526	88,527	100,531
40	Sala S-1601	16º	I	770,83	922,20	1.693,03	0,0101640	22	BB	94,542	88,542	100,548
41	Sala S-1602	16º	I	770,70	922,11	1.692,81	0,0101630	22	BB	94,526	88,527	100,531
42	Sala C-101	1º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940	24	BB	102,329	95,910	108,740
43	Sala C-102	1º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860	24	BB	102,356	95,854	108,857
44	Sala C-201	2º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940	24	BB	102,329	95,910	108,740
45	Sala C-202	2º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860	24	BB	102,356	95,854	108,857
46	Sala C-301	3º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940	24	BB	102,329	95,910	108,740
47	Sala C-302	3º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860	24	BB	102,356	95,854	108,857
48	Sala C-401	4º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940	24	BB	102,329	95,910	108,740
49	Sala C-402	4º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860	24	BB	102,356	95,854	108,857
50	Sala C-501	5º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940	24	BB	102,329	95,910	108,740
51	Sala C-502	5º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860	24	BB	102,356	95,854	108,857
52	Sala C-601	6º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940	24	BB	102,329	95,910	108,740
53	Sala C-602	6º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860	24	BB	102,356	95,854	108,857
54	Sala C-701	7º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940	24	BB	102,329	95,910	108,740
55	Sala C-702	7º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860	24	BB	102,356	95,854	108,857
56	Sala C-801	8º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940	24	BB	102,329	95,910	108,740
57	Sala C-802	8º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860	24	BB	102,356	95,854	108,857
58	Sala C-901	9º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940	24	BB	102,329	95,910	108,740
59	Sala C-902	9º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860	24	BB	102,356	95,854	108,857
60	Sala C-1001	10º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940	24	BB	102,329	95,910	108,740
61	Sala C-1002	10º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860	24	BB	102,356	95,854	108,857
62	Sala C-1101	11º	II	782,04	935,62	1.717,66	0,0103120	23	BB	97,857	91,640	104,071
63	Sala C-1102	11º	II	781,51	934,99	1.716,50	0,0103050	23	BB	97,790	91,578	104,001
64	Sala C-1201	12º	II	793,71	949,60	1.743,31	0,0104660	23	BB	99,222	92,988	105,338
65	Sala C-1202	12º	II	793,01	948,78	1.741,79	0,0104570	23	BB	99,134	92,916	105,345
66	Sala C-1301	13º	II	838,41	1.003,12	1.841,53	0,0110560	24	BB	104,734	98,132	111,334
67	Sala C-1302	13º	II	838,06	1.002,68	1.840,74	0,0110510	24	BB	104,690	98,091	111,287
68	Sala C-1401	14º	II	838,41	1.003,12	1.841,53	0,0110560	24	BB	104,734	98,132	111,334
69	Sala C-1402	14º	II	838,06	1.002,68	1.840,74	0,0110510	24	BB	104,690	98,091	111,287
70	Sala C-1501	15º	II	838,41	1.003,12	1.841,53	0,0110560	24	BB	104,734	98,132	111,334
71	Sala C-1502	15º	II	833,73	997,50	1.831,23	0,0109940	24	BB	104,225	97,687	110,754
72	Sala C-1601	16º	II	838,41	1.003,12	1.841,53	0,0110560	24	BB	104,734	98,132	111,334
73	Sala C-1602	16º	II	833,73	997,50	1.831,23	0,0109940	24	BB	104,225	97,687	110,754
74	Loja N-1	Térreo	III	170,78	204,24	375,02	0,0022510	BB		34,913	32,650	37,174
75	Loja N-2	Térreo	III	40,39	48,36	88,75	0,0005330	Maria Madalena		8,257	7,722	8,792
76	Loja N-3	Térreo	III	29,92	35,84	65,76	0,0003950	Restaurante Sabor Glace		6,117	5,720	6,513
77	Loja N-4	Térreo	III	29,34	36,11	65,45	0,0003870	Restaurante Sabor Glace		5,998	5,609	6,386
78	Loja N-5	Térreo	III	29,34	35,11	64,45	0,0003870	Restaurante Sabor Glace		5,998	5,609	6,386
79	Loja N-6	Térreo	III	30,46	36,48	66,94	0,0004020	BB		6,227	5,823	6,630
80	Loja N-7	Térreo	III	546,14	653,28	1.199,42	0,0072000	BB		111,650	104,413	118,878
81	Sala N-101	1º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230	22	BB	94,070	88,169	99,963
82	Sala N-102	1º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210	22	BB	94,051	88,152	99,943
83	Sala N-201	2º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230	22	BB	94,070	88,169	99,963
84	Sala N-202	2º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210	22	BB	94,051	88,152	99,943
85	Sala N-301	3º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230	22	BB	94,070	88,169	99,963
86	Sala N-302	3º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210	22	BB	94,051	88,152	99,943
87	Sala N-401	4º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230	22	BB	94,070	88,169	99,963
88	Sala N-402	4º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210	22	BB	94,051	88,152	99,943
89	Sala N-501	5º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230	22	BB	94,070	88,169	99,963
90	Sala N-502	5º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210	22	BB	94,051	88,152	99,943
91	Sala N-601	6º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230	22	BB	94,070	88,169	99,963
92	Sala N-602	6º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210	22	BB	94,051	88,152	99,943
93	Sala N-701	7º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230	22	BB	94,070	88,169	99,963
94	Sala N-702	7º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210	22	BB	94,051	88,152	99,943
95	Sala N-801	8º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230	22	BB	94,070	88,169	99,963
96	Sala N-802	8º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210	22	BB	94,051	88,152	99,943
97	Sala N-901	9º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230	22	BB	94,070	88,169	99,963
98	Sala N-902	9º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210	22	BB	94,051	88,152	99,943
99	Sala N-1001	10º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230	22	BB	94,070	88,169	99,963
100	Sala N-1002	10º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210	22	BB	94,051	88,152	99,943
101	Sala N-1101	11º	III	717,25	858,14	1.575,39	0,0094580	20	BB	89,599	83,951	95,245
102	Sala N-1102	11º	III	717,00	857,87	1.574,87	0,0094550	20	BB	89,568	83,922	95,212
103	Sala N-1201	12º	III	728,65	871,75	1.600,40	0,0096080	21	BB	91,089	85,375	96,795
104	Sala N-1202	12º	III	728,35	871,39	1.599,74	0,0096040	21	BB	91,051	85,340	96,755
105	Sala N-1301	13º	III	770,83	922,20	1.693,03	0,0101640	22	BB	96,292	90,222	102,360
106	Sala N-1302	13º	III	770,70	922,11	1.692,81	0,0101630	22	BB	96,276	90,207	102,343
107	Sala N-1401	14º	III	770,83	922,20	1.693,03	0,0101640	22	BB	96,292	90,222	102,360
108	Sala N-1402	14º	III	770,70	922,11	1.692,81	0,0101630	22	BB	96,276	90,207	102,343
109	Sala N-1501	15º	III	770,83	922,20	1.693,03	0,0101640	22	BB	96,292	90,222	102,360
110	Sala N-1502	15º	III	770,70	922,11	1.692,81	0,0101630	22	BB	96,276	90,207	102,343
111	Sala N-1601	16º	III	770,83	922,20	1.693,03	0,0101640	22	BB	96,292	90,222	102,360
112	Sala N-1602	16º	III	770,70	922,11	1.692,81	0,0101630	22	BB	96,276	90,207	102,343
Total				75.837,30	90.731,63	166.568,93	1,0000000	Z160		9.535,097	8.933,305	10.136,639

Amostra	Endereço	Complemento	Município	UF	DataBase	Aluguel (R\$)	Reajuste
1	Setor SHLN	Biosphere Health	Brasília	DF	dez/18	70.000	12
2	SCN 02 BL A	Corporate Financial Center - 10º andar	Brasília	DF	dez/18	147.065	12
3	SCN, Quadra 4, Bloco B, 100 - Asa Norte	Edifício Varig	Brasília	DF	dez/18	69.050	12
4	Via S2 - Quadra Saus Quadra 1	Edifício Terra Brasília	Brasília	DF	dez/18	55.000	12
5	SCN 02 BL A	Edifício Corporate	Brasília	DF	dez/18	50.325	12
6	Quadra Seps, 710/910	Edifício Vital Brasília	Brasília	DF	dez/18	12.500	12
7	SCS Quadra 9 bloco C, torre A e B	Parque Cidade Corporate	Brasília	DF	dez/18	235.000	12
8	SCS Quadra 9 bloco C, torre A e B	Parque Cidade Corporate	Brasília	DF	dez/18	45.458	12
Avaliando	SETOR DE AUTARQUIA NORTE – SAU/NORTE, BLOCO "B", QUADRA 05	Green Towers Brasília	Brasília	DF	dez/18		12

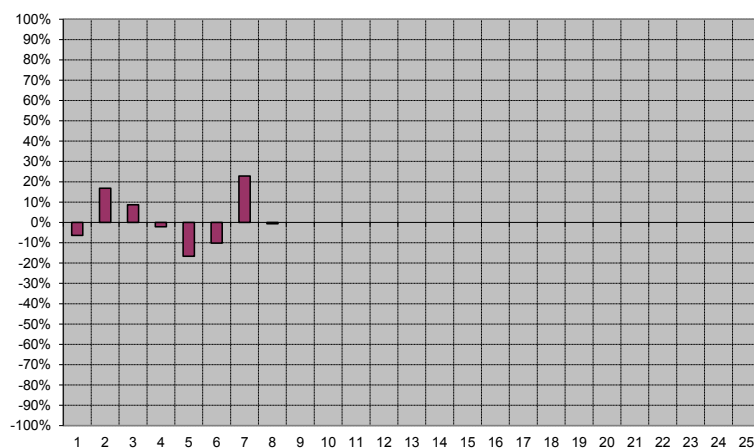
Amostra	SituaçãoA	AreaPrivativa	Vagas	Padrão	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Telefone
1 oferta		700,00	10	Superior	8,0	3	b	7,0	Conde Imóveis	(61)3468-1801/(61)3468-6393
2 oferta		1.877,00	37	Superior	8,0	23	c	9,0	Meta Imobiliária	(61)3327-7072
3 oferta		896,00	19	Superior	7,0	21	c	9,0	Alessandro Silva	(61) 98529-8676
4 oferta		588,00	5	Superior	7,0	13	c	9,0	Conde Imóveis	(61) 3468-1801
5 oferta		458,00	10	Superior	8,0	23	c	9,0	Thais Imob	(61) 3031-2200
6 oferta		150,00	3	Superior	6,5	23	c	8,5	TRK imóveis	(61)3247-2700
7 oferta		2.404,00	82	Superior	8,0	8	b	9,0	Getúlio Romão	(61) 3352-2060
8 oferta		376,00	13	Superior	8,0	8	b	9,0	Nova Romana	(11) 3868-2010
Avaliando	transação	171,36		Fino	9,0	4	a	9,0		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA																	
Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Vagas	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	90,00	0,95	1,13	0,99	1,00	1,29	1,00	1,00	1,00	1,36	122,40
2	78,35	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	70,52	0,93	1,13	1,33	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,39	98,02
3	77,06	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	69,35	0,93	1,29	1,30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,52	105,41
4	93,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	84,19	0,97	1,29	1,13	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,39	117,02
5	109,88	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	98,89	0,93	1,13	1,33	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,39	137,46
6	83,33	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	75,00	0,93	1,38	1,33	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,70	127,50
7	97,75	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	87,98	0,89	1,13	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	93,26
8	120,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	108,81	0,89	1,13	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	115,34

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	100,00	93,59	(6,41)	-6%
2	78,35	91,57	13,22	17%
3	77,06	83,74	6,68	9%
4	93,54	91,57	(1,97)	-2%
5	109,88	91,57	(18,31)	-17%
6	83,33	74,87	(8,46)	-10%
7	97,75	120,07	22,32	23%
8	120,90	120,07	(0,83)	-1%
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				11%

RESÍDUOS RELATIVOS



**FLUXO ANUAL PROJETADO
MOEDA CONSTANTE
CENÁRIO OTIMISTA**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cenário: Avaliação e Vabilidade F8

Ano		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
R\$ em moeda constante													
+	Receitas Operacionais	76.297	97.731	101.498	110.463	110.870	110.860	110.852	110.852	110.552	110.613	113.080	1.162.379
-	Área locável (m2)	48.346	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	
-	Unitário de mercado locação (R\$m2)	131	133	136	140	143	146	146	146	146	146	146	
-	Potencial de Mercado de Alugueiros	76.187	102.512	105.334	108.236	110.690	112.806	113.080	113.080	113.080	113.080	113.080	1.181.166
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Alugueiros Elétricos	73.038	97.731	101.498	110.463	110.570	110.560	110.552	110.552	110.552	110.613	113.080	1.159.210
-	Recursos de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Outras receitas	3.169	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.169
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	14.255	6.660	6.739	6.819	6.826	6.824	6.824	6.824	6.824	6.937	7.294	82.824
-	Despesas de condomínio(PTU) (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Inadimplência Irrecuperável	73	98	101	110	111	111	111	111	111	223	565	1.724
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	457	586	609	663	663	663	663	663	663	664	678	6.974
-	Taxas CETIP	36	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	516
-	Taxas ANBIMA	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	68
-	Taxas CVM	45	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	649
-	Taxas B3	8	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	118
-	Despesas com Auditoria	41	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	591
-	Despesas com Avaliações	15	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	215
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	9.171	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.171
=	Lucro antes juros, imp. deprec. e amort. (EBITDA)	61.993	91.071	94.758	103.644	103.744	103.736	103.729	103.729	103.729	103.677	105.786	1.079.555
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	61.993	91.071	94.758	103.644	103.744	103.736	103.729	103.729	103.729	103.677	105.786	1.079.555
-	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	61.993	91.071	94.758	103.644	103.744	103.736	103.729	103.729	103.729	103.677	105.786	1.079.555
-	Impostos (RUCSOL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	61.993	91.071	94.758	103.644	103.744	103.736	103.729	103.729	103.729	103.677	105.786	1.079.555
-	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	61.993	91.071	94.758	103.644	103.744	103.736	103.729	103.729	103.729	103.677	105.786	1.079.555
-	Investimento em novos ativos	1.190.829	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.190.829
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	266	423	532	640	749	858	968	1.075	1.183	1.292	1.400	9.374
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(1.129.133)	90.648	94.226	103.003	102.995	102.878	102.763	102.654	102.545	102.385	104.386	(120.649)
=	Fluxo de Caixa Acumulados	(1.129.133)	(1.038.485)	(944.258)	(841.255)	(738.260)	(635.382)	(532.619)	(429.965)	(327.420)	(225.035)	(120.649)	
+	Integralização das Cotas	1.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.200.000
=	Fluxos de Caixa Acumulados	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	
=	Remuneração de Cotas	79.867	90.648	94.226	103.003	102.995	102.878	102.763	102.654	102.545	102.385	104.386	1.079.351
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
=	Investimento na aquisição das Cotas	1.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.200.000
=	Remuneração das Cotas	79.867	90.648	94.226	103.003	102.995	102.878	102.763	102.654	102.545	102.385	104.386	1.079.351
=	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.606.767	1.606.767
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	(1.129.133)	90.648	94.226	103.003	102.995	102.878	102.763	102.654	102.545	102.385	1.611.544	1.386.109

FUNDO DE INVESTIMENTO MOBILIÁRIO		Cenário: Avaliação e Viabilidade FII												
		Ano	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
R\$ em moeda constante														Total
+	Receitas Operacionais		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Área locável (m2)													
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)													
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		100,0%	104,9%	103,8%	98,0%	100,1%	102,0%	102,3%	102,3%	102,3%	102,2%	100,0%	101,0%
-	Vacância do empreendimento													
-	Área vaga (m2)													
-	Aluguéis Brutos		95,8%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	99,7%
-	Receitas de estacionamento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas		4,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%
-	Impostos sobre receitas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	IR		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	COFINS		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas Operacionais		18,7%	6,8%	6,8%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,3%	6,8%	7,1%
-	Despesas de condomínio/PTU (vacância)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Inadimplência irreversível		0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,5%	0,1%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%
-	Taxas CETP		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Taxas ANBIMA		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Taxas CVM		0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
-	Taxas B3		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas com Auditoria		0,1%	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
-	Despesas com Avaliações		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		12,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%
=	Lucro antes juros, imp. deprec. e amortiz. (EBITDA)		81,3%	93,2%	93,4%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,7%	93,6%	92,9%
-	Depreciação		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		81,3%	93,2%	93,4%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,7%	93,6%	92,9%
-	Recursos/Despesas financeiras		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos		81,3%	93,2%	93,4%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,7%	93,6%	92,9%
-	Impostos (IRC/ISLL)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro líquido		81,3%	93,2%	93,4%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,7%	93,6%	92,9%
-	Depreciação e Amortização		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		81,3%	93,2%	93,4%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,7%	93,6%	92,9%
-	Investimento em novos ativos		1562,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	102,4%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		0,3%	0,4%	0,5%	0,8%	0,7%	0,8%	0,9%	1,0%	1,1%	1,2%	0,8%	0,8%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		-1481,7%	92,8%	92,8%	93,2%	93,1%	93,1%	93,0%	92,9%	92,8%	92,6%	92,3%	-19,4%
=	Fluxos de Caixa Acumulados		-1481,7%	-1062,6%	-930,3%	-761,6%	-667,7%	-574,7%	-481,8%	-388,9%	-296,2%	-203,4%	-106,7%	
=	Integralização das Cotas		1574,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	103,2%
=	Fluxos de Caixa Acumulados		1574,7%	1227,9%	1182,3%	1086,3%	1085,3%	1085,4%	1085,5%	1085,6%	1085,5%	1084,9%	1061,2%	0,0%
-	Remuneração de Cotas		93,8%	92,8%	92,8%	93,2%	93,1%	93,1%	93,0%	92,9%	92,8%	92,6%	92,3%	92,8%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Cotistas														
-	Investimento na aquisição das Cotas		1574,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	103,2%
-	Remuneração das Cotas		93,8%	92,8%	92,8%	93,2%	93,1%	93,1%	93,0%	92,9%	92,8%	92,6%	92,3%	92,8%
-	Impostos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Valor Residual		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	133,5%	129,8%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		-1481,7%	92,8%	92,8%	93,2%	93,1%	93,1%	93,0%	92,9%	92,8%	92,6%	142,8%	119,2%

**FLUXO MENSAL PROJETADO
MOEDA CONSTANTE
CENÁRIO OTIMISTA**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
Meses		jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19
R\$ em moeda constante		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	8.563	8.517	8.472	8.427	8.382	8.338	8.844	8.354	8.310
	Área locável (m2)	-	-	-	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	133,66	132,95	132,25	131,54	130,85	130,15	130,86	130,16	129,47
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	8.616,14	8.570,38	8.524,86	8.479,59	8.434,55	8.389,75	8.435,26	8.390,46	8.345,89
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	8.103	8.060	8.017	7.974	7.932	7.890	8.399	8.354	8.310
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	460	458	455	453	450	448	446	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	9.171	570	567	564	561	558	555	574	569	566
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	51	51	51	51	50	50	53	50	50
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	-	-	-	494	491	488	486	483	481	496	494	491
	Taxas CETIP	-	-	-	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANBIMA	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM	-	-	-	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Taxas B3	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria	-	-	-	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Avaliações	-	-	-	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	9.171	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	-	-	7.993	7.950	7.908	7.866	7.824	7.783	7.741	8.270	7.785	7.744
-	Depreciação	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	-	7.993	7.950	7.908	7.866	7.824	7.783	7.741	8.270	7.785	7.744
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	-	-	7.993	7.950	7.908	7.866	7.824	7.783	7.741	8.270	7.785	7.744
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	7.993	7.950	7.908	7.866	7.824	7.783	7.741	8.270	7.785	7.744
=	Lucro líquido	-	-	7.993	7.950	7.908	7.866	7.824	7.783	7.741	8.270	7.785	7.744
+	Depreciação e Amortização	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	7.993	7.950	7.908	7.866	7.824	7.783	7.741	8.270	7.785	7.744
-	Investimento em novos ativos	-	-	1.190.829	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	(1.200.000)	7.965	7.922	7.880	7.838	7.796	7.754	8.241	7.757	7.715
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	-	(1.200.000)	(1.192.035)	(1.184.114)	(1.176.234)	(1.168.396)	(1.160.601)	(1.152.847)	(1.144.605)	(1.136.848)	(1.129.133)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	1.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv.	-	-	-	7.965	7.922	7.880	7.838	7.796	7.754	8.241	7.757	7.715
-	Remuneração dos Cotistas	-	-	-	7.965	7.922	7.880	7.838	7.796	7.754	8.241	7.757	7.715
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	1.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	-	-	-	7.965	7.922	7.880	7.838	7.796	7.754	8.241	7.757	7.715
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	-	(1.200.000)	7.965	7.922	7.880	7.838	7.796	7.754	8.241	7.757	7.715

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Meses	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020
R\$ em moeda constante	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	2020
	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	
+ Receitas Operacionais													
Área locável (m2)	8.266	8.222	8.178	8.121	8.075	8.030	7.985	7.940	7.895	8.387	8.340	8.293	
Potencial de mercado locação (R\$/m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	
Vacância do empreendimento	128,78	128,10	127,42	136,56	135,79	135,03	134,27	133,51	132,76	133,44	132,68	131,94	
Área vaga (m2)	8.301,57	8.257,48	8.213,62	8.803,12	8.753,52	8.704,20	8.655,16	8.606,40	8.557,91	8.601,53	8.553,06	8.504,88	
Aluguéis Efetivos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Receitas de estacionamento	8.266	8.222	8.178	8.121	8.075	8.030	7.985	7.940	7.895	8.387	8.340	8.293	
Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Impostos sobre receitas													
PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Despesas Operacionais													
Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	563	560	557	553	550	547	544	541	538	572	568	565	
Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	
Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	50	49	49	49	48	48	48	48	48	47	50	50	
Taxas CETIP	488	486	483	480	477	474	472	469	466	496	493	491	
Taxas ANBIMA	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
Taxas CVM	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
Taxas B3	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
Despesas com Auditoria	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
Despesas com Avaliações	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
Despesas iniciais de estruturação e distribuição	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
= Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	7.703	7.662	7.621	7.568	7.525	7.483	7.440	7.398	7.357	7.816	7.772	7.728	
- Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
= Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.703	7.662	7.621	7.568	7.525	7.483	7.440	7.398	7.357	7.816	7.772	7.728	
+/- Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
= Lucro antes de impostos	7.703	7.662	7.621	7.568	7.525	7.483	7.440	7.398	7.357	7.816	7.772	7.728	
- Impostos (IRC/SSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
= Lucro líquido	7.703	7.662	7.621	7.568	7.525	7.483	7.440	7.398	7.357	7.816	7.772	7.728	
+ Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
= Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	7.703	7.662	7.621	7.568	7.525	7.483	7.440	7.398	7.357	7.816	7.772	7.728	
- Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Reinvestimentos para reposição de ativos	28	28	28	38	38	38	38	38	38	38	38	38	
= Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	7.674	7.633	7.592	7.530	7.488	7.445	7.403	7.361	7.319	7.778	7.734	7.690	
= Fluxos de Caixa Acumulado	(1.121.459)	(1.113.825)	(1.106.233)	(1.098.702)	(1.091.215)	(1.083.770)	(1.076.367)	(1.068.906)	(1.061.687)	(1.053.909)	(1.046.175)	(1.038.485)	
+ Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
= Fluxos de Caixa Acumulado após integrações e reserv	78.541	86.175	93.767	101.298	108.785	116.230	123.633	130.994	138.313	146.091	153.825	161.515	
- Remuneração de Cotistas	7.674	7.633	7.592	7.530	7.488	7.445	7.403	7.361	7.319	7.778	7.734	7.690	
= Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
= Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
= Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Cotistas													
- Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+ Remuneração das Cotas	7.674	7.633	7.592	7.530	7.488	7.445	7.403	7.361	7.319	7.778	7.734	7.690	
- Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+ Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
= Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	7.674	7.633	7.592	7.530	7.488	7.445	7.403	7.361	7.319	7.778	7.734	7.690	

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Meses		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
R\$ em moeda constante		jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais												
	Área locável (m2)	8.246	8.200	8.154	8.215	8.187	8.158	8.129	8.101	8.072	9.379	9.344	9.312
	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	131,19	130,45	129,72	139,53	139,04	138,55	138,06	137,58	137,10	138,09	137,61	137,13
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.456,96	8.409,31	8.361,93	8.994,15	8.962,62	8.931,20	8.899,89	8.868,70	8.837,61	8.901,67	8.870,47	8.839,37
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	8.246	8.200	8.154	8.215	8.187	8.158	8.129	8.101	8.072	9.379	9.344	9.312
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas												
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais												
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	562	599	556	560	558	556	554	552	551	579	577	575
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	8	8	8	8	9	9	9
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	49	49	49	49	49	49	49	49	48	56	56	56
	Taxas CETIP	488	485	482	486	484	482	481	479	477	496	494	493
	Taxas ANBIMA	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas CVM	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas B3	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Auditoria	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Avaliações	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	7.684	7.641	7.598	7.655	7.628	7.602	7.575	7.548	7.522	8.800	8.768	8.737
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.684	7.641	7.598	7.655	7.628	7.602	7.575	7.548	7.522	8.800	8.768	8.737
+/-	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.684	7.641	7.598	7.655	7.628	7.602	7.575	7.548	7.522	8.800	8.768	8.737
-	Impostos (IRC/CSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	7.684	7.641	7.598	7.655	7.628	7.602	7.575	7.548	7.522	8.800	8.768	8.737
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	7.684	7.641	7.598	7.655	7.628	7.602	7.575	7.548	7.522	8.800	8.768	8.737
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	38	38	38	47	47	47	47	47	47	47	47	47
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	7.647	7.603	7.560	7.609	7.582	7.555	7.528	7.502	7.475	8.754	8.721	8.691
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(1.030.838)	(1.023.235)	(1.015.675)	(1.008.066)	(1.000.484)	(992.929)	(985.401)	(977.899)	(970.424)	(961.670)	(952.949)	(944.258)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv.	169.162	176.765	184.325	191.934	199.516	207.071	214.599	222.101	229.576	238.330	247.051	255.742
-	Remuneração de Cotistas	7.647	7.603	7.560	7.609	7.582	7.555	7.528	7.502	7.475	8.754	8.721	8.691
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	7.647	7.603	7.560	7.609	7.582	7.555	7.528	7.502	7.475	8.754	8.721	8.691
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	7.647	7.603	7.560	7.609	7.582	7.555	7.528	7.502	7.475	8.754	8.721	8.691

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	dez/22	dez/22
97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	108	108
+	Receitas Operacionais	9.279	9.247	9.214	9.191	9.161	9.130	9.100	9.070	9.040	9.375	9.344	9.313
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	136,65	136,17	135,69	142,55	142,08	141,61	141,14	140,67	140,20	141,24	140,77	140,31
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.808,39	8.777,51	8.746,74	9.189,33	9.158,78	9.128,34	9.098,01	9.067,77	9.037,63	9.104,80	9.074,54	9.044,38
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	9.279	9.247	9.214	9.191	9.161	9.130	9.100	9.070	9.040	9.375	9.344	9.313
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	573	571	569	567	566	564	562	560	558	579	577	575
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Gestão e comercialização de contratos de locação	56	55	55	55	55	55	55	54	54	56	56	56
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	491	489	488	486	485	483	482	480	478	496	495	493
	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	8.706	8.676	8.645	8.624	8.595	8.567	8.538	8.510	8.481	8.797	8.767	8.738
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	8.706	8.676	8.645	8.624	8.595	8.567	8.538	8.510	8.481	8.797	8.767	8.738
+/-	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	8.706	8.676	8.645	8.624	8.595	8.567	8.538	8.510	8.481	8.797	8.767	8.738
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	8.706	8.676	8.645	8.624	8.595	8.567	8.538	8.510	8.481	8.797	8.767	8.738
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	8.706	8.676	8.645	8.624	8.595	8.567	8.538	8.510	8.481	8.797	8.767	8.738
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	47	47	47	56	56	56	56	56	56	56	56	56
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	8.660	8.629	8.599	8.568	8.539	8.511	8.482	8.454	8.426	8.741	8.712	8.682
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(935.598)	(926.969)	(918.370)	(909.802)	(901.263)	(892.752)	(884.270)	(875.816)	(867.390)	(858.649)	(849.938)	(841.255)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	264.402	273.031	281.630	290.198	298.737	307.248	315.730	324.184	332.610	341.351	350.062	358.745
-	Remuneração de Cotistas	8.660	8.629	8.599	8.568	8.539	8.511	8.482	8.454	8.426	8.741	8.712	8.682
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	8.660	8.629	8.599	8.568	8.539	8.511	8.482	8.454	8.426	8.741	8.712	8.682
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	8.660	8.629	8.599	8.568	8.539	8.511	8.482	8.454	8.426	8.741	8.712	8.682

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Meses	RS em moeda constante	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais												
	Área locável (m2)	9.282	9.251	9.220	9.202	9.173	9.144	9.115	9.086	9.057	9.376	9.347	9.317
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Potencial de Mercado de Aluguéis	139,84	139,38	138,91	145,65	145,19	144,73	144,27	143,82	143,36	144,45	144,00	143,54
	Vacância do empreendimento	9.014,32	8.984,36	8.954,50	9.388,74	9.359,10	9.329,56	9.300,11	9.270,75	9.241,49	9.311,74	9.282,34	9.253,04
	Área vaga (m2)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Aluguéis Efetivos	9.282	9.251	9.220	9.202	9.173	9.144	9.115	9.086	9.057	9.376	9.347	9.317
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas												
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais												
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	573	571	569	568	566	565	563	561	559	579	577	575
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	56	56	55	55	55	55	55	55	54	56	56	56
	Taxas CETIP	491	490	488	487	485	484	482	481	479	496	495	493
	Taxas ANBIMA	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas CVM	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas B3	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Auditoria	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Avaliações	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	8.709	8.680	8.651	8.634	8.606	8.579	8.552	8.525	8.498	8.798	8.770	8.742
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	8.709	8.680	8.651	8.634	8.606	8.579	8.552	8.525	8.498	8.798	8.770	8.742
+/-	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	8.709	8.680	8.651	8.634	8.606	8.579	8.552	8.525	8.498	8.798	8.770	8.742
-	Impostos (IRC/CSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	8.709	8.680	8.651	8.634	8.606	8.579	8.552	8.525	8.498	8.798	8.770	8.742
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	8.709	8.680	8.651	8.634	8.606	8.579	8.552	8.525	8.498	8.798	8.770	8.742
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	56	56	56	65	65	65	65	65	65	65	65	65
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	8.653	8.624	8.595	8.569	8.542	8.514	8.487	8.460	8.433	8.733	8.705	8.678
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(832.602)	(823.978)	(815.382)	(806.813)	(798.271)	(789.757)	(781.270)	(772.809)	(764.376)	(755.843)	(746.937)	(738.260)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	367.398	376.022	384.618	393.187	401.729	410.243	418.730	427.191	435.624	444.357	453.063	461.740
-	Remuneração de Cotistas	8.653	8.624	8.595	8.569	8.542	8.514	8.487	8.460	8.433	8.733	8.705	8.678
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	8.653	8.624	8.595	8.569	8.542	8.514	8.487	8.460	8.433	8.733	8.705	8.678
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	8.653	8.624	8.595	8.569	8.542	8.514	8.487	8.460	8.433	8.733	8.705	8.678

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Meses	R\$ em moeda constante	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134
+	Receitas Operacionais	9.288	9.258	9.229	9.198	9.169	9.139	9.109	9.080	9.050	9.020	8.990	8.960
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	143,09	142,64	142,19	141,81	141,33	140,85	140,37	139,89	139,41	138,94	138,46	137,99
	Potencial de Mercado de Aluguéis	9.223,83	9.194,72	9.165,69	9.136,48	9.107,39	9.078,41	9.049,52	9.020,64	8.991,75	8.962,86	8.933,97	8.905,08
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	9.288	9.258	9.229	9.198	9.169	9.139	9.109	9.080	9.050	9.020	8.990	8.960
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	573	571	570	568	566	564	562	561	559	557	555	553
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Gestão e comercialização de contratos de locação	56	56	55	55	55	55	55	54	54	54	54	54
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	491	490	488	487	485	483	482	480	479	478	477	476
	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	8.715	8.687	8.660	8.631	8.603	8.575	8.547	8.519	8.491	8.463	8.435	8.407
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	8.715	8.687	8.660	8.631	8.603	8.575	8.547	8.519	8.491	8.463	8.435	8.407
+/-	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	8.715	8.687	8.660	8.631	8.603	8.575	8.547	8.519	8.491	8.463	8.435	8.407
-	Impostos (IRC/CSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	8.715	8.687	8.660	8.631	8.603	8.575	8.547	8.519	8.491	8.463	8.435	8.407
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	8.715	8.687	8.660	8.631	8.603	8.575	8.547	8.519	8.491	8.463	8.435	8.407
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	65	65	65	74	74	74	74	74	74	74	74	74
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	8.650	8.622	8.595	8.557	8.529	8.501	8.473	8.445	8.418	8.390	8.362	8.334
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(729.610)	(720.988)	(712.363)	(703.736)	(695.107)	(686.476)	(677.843)	(669.208)	(660.571)	(651.932)	(643.291)	(634.648)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas	470.390	479.012	487.607	496.164	504.693	513.194	521.667	530.112	538.530	546.925	555.295	563.641
-	Remuneração de Cotistas	8.650	8.622	8.595	8.557	8.529	8.501	8.473	8.445	8.418	8.390	8.362	8.334
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	8.650	8.622	8.595	8.557	8.529	8.501	8.473	8.445	8.418	8.390	8.362	8.334
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	8.650	8.622	8.595	8.557	8.529	8.501	8.473	8.445	8.418	8.390	8.362	8.334

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25		
133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144		
+	Receitas Operacionais	9.286	9.286	9.226	9.198	9.169	9.139	9.109	9.080	9.050	9.377	9.347	9.316
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	144,52	144,06	143,59	142,81	142,33	141,85	141,37	140,89	140,41	140,94	141,47	141,99
	Potencial de Mercado de Aluguéis	9.316,31	9.286,12	9.256,03	9.592,48	9.561,39	9.530,41	9.499,52	9.468,74	9.438,06	9.407,47	9.376,99	9.346,60
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	9.286	9.256	9.226	9.198	9.169	9.139	9.109	9.080	9.050	9.377	9.347	9.316
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	573	571	569	568	566	564	562	561	559	579	577	575
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Gestão e comercialização de contratos de locação	56	56	55	55	55	55	55	54	54	56	56	56
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	491	490	488	487	485	483	482	480	479	496	495	493
	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	8.713	8.685	8.656	8.631	8.603	8.575	8.547	8.519	8.491	8.798	8.770	8.741
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	8.713	8.685	8.656	8.631	8.603	8.575	8.547	8.519	8.491	8.798	8.770	8.741
+/-	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	8.713	8.685	8.656	8.631	8.603	8.575	8.547	8.519	8.491	8.798	8.770	8.741
-	Impostos (IRC/CSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	8.713	8.685	8.656	8.631	8.603	8.575	8.547	8.519	8.491	8.798	8.770	8.741
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	8.713	8.685	8.656	8.631	8.603	8.575	8.547	8.519	8.491	8.798	8.770	8.741
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	74	74	74	83	83	83	83	83	83	83	83	83
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	8.639	8.611	8.583	8.548	8.520	8.492	8.464	8.436	8.409	8.716	8.687	8.659
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(626.743)	(618.132)	(609.549)	(601.001)	(592.481)	(583.989)	(575.525)	(567.089)	(558.680)	(549.965)	(541.278)	(532.619)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	573.257	581.868	590.451	598.999	607.519	616.011	624.475	632.911	641.320	650.035	658.722	667.381
-	Remuneração de Cotistas	8.639	8.611	8.583	8.548	8.520	8.492	8.464	8.436	8.409	8.716	8.687	8.659
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	8.639	8.611	8.583	8.548	8.520	8.492	8.464	8.436	8.409	8.716	8.687	8.659
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	8.639	8.611	8.583	8.548	8.520	8.492	8.464	8.436	8.409	8.716	8.687	8.659

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
	Mês Ano	1 2026	2 2026	3 2026	4 2026	5 2026	6 2026	7 2026	8 2026	9 2026	10 2026	11 2026	12 2026
	R\$ em moeda constante	jan/26 145	fev/26 146	mar/26 147	abr/26 148	mai/26 149	jun/26 150	jul/26 151	ago/26 152	set/26 153	out/26 154	nov/26 155	dez/26 156
+	Meses												
	Receitas Operacionais	9.286	9.256	9.226	9.198	9.169	9.139	9.109	9.080	9.050	9.377	9.347	9.316
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	144,52	144,06	143,59	143,81	143,33	142,85	142,37	141,89	141,41	145,94	145,47	144,99
	Potencial de Mercado de Aluguéis	9.316,31	9.286,12	9.256,03	9.592,48	9.561,39	9.530,41	9.499,52	9.468,74	9.438,06	9.407,47	9.376,99	9.346,60
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	9.286	9.256	9.226	9.198	9.169	9.139	9.109	9.080	9.050	9.377	9.347	9.316
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	573	571	569	568	566	564	562	561	559	579	577	575
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Gestão e comercialização de contratos de locação	56	56	55	55	55	55	55	54	54	56	56	56
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	491	490	488	487	485	483	482	480	479	496	495	493
	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	8.713	8.685	8.656	8.631	8.603	8.575	8.547	8.519	8.491	8.798	8.770	8.741
	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	8.713	8.685	8.656	8.631	8.603	8.575	8.547	8.519	8.491	8.798	8.770	8.741
	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Lucro antes de impostos	8.713	8.685	8.656	8.631	8.603	8.575	8.547	8.519	8.491	8.798	8.770	8.741
	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Lucro líquido	8.713	8.685	8.656	8.631	8.603	8.575	8.547	8.519	8.491	8.798	8.770	8.741
Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	8.713	8.685	8.656	8.631	8.603	8.575	8.547	8.519	8.491	8.798	8.770	8.741	
Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Reinvestimentos para reposição de ativos	83	83	83	82	82	82	82	82	82	82	82	82	
Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	8.630	8.602	8.574	8.539	8.511	8.483	8.455	8.427	8.400	8.707	8.678	8.650	
Fluxos de Caixa Acumulado	(523.989)	(515.387)	(506.813)	(498.275)	(489.764)	(481.281)	(472.826)	(464.399)	(455.999)	(447.293)	(438.615)	(429.965)	
Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas	676.011	684.613	693.187	701.725	710.236	718.719	727.174	735.601	744.001	752.707	761.385	770.035	
Remuneração de Cotistas	8.630	8.602	8.574	8.539	8.511	8.483	8.455	8.427	8.400	8.707	8.678	8.650	
Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remuneração das Cotas	8.630	8.602	8.574	8.539	8.511	8.483	8.455	8.427	8.400	8.707	8.678	8.650	
Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	8.630	8.602	8.574	8.539	8.511	8.483	8.455	8.427	8.400	8.707	8.678	8.650	

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27	2027	2027
157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	167	168
+	Receitas Operacionais	9.286	9.256	9.226	9.198	9.169	9.139	9.109	9.080	9.050	9.377	9.347	9.316
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	144,52	144,06	143,59	143,11	142,64	142,17	141,70	141,23	140,76	140,29	139,82	139,35
	Potencial de Mercado de Aluguéis	9.316,31	9.286,12	9.256,03	9.226,03	9.196,03	9.166,03	9.136,03	9.106,03	9.076,03	9.377,03	9.347,03	9.317,03
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	9.286	9.256	9.226	9.198	9.169	9.139	9.109	9.080	9.050	9.377	9.347	9.316
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	573	571	569	568	566	564	562	561	559	579	577	575
	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Gestão e comercialização de contratos de locação	56	56	55	55	55	55	55	54	54	56	56	56
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	491	490	488	487	485	483	482	480	479	496	495	493
	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	8.713	8.685	8.656	8.631	8.603	8.575	8.547	8.519	8.491	8.798	8.770	8.741
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	8.713	8.685	8.656	8.631	8.603	8.575	8.547	8.519	8.491	8.798	8.770	8.741
+/-	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	8.713	8.685	8.656	8.631	8.603	8.575	8.547	8.519	8.491	8.798	8.770	8.741
-	Impostos (IRC/CSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	8.713	8.685	8.656	8.631	8.603	8.575	8.547	8.519	8.491	8.798	8.770	8.741
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	8.713	8.685	8.656	8.631	8.603	8.575	8.547	8.519	8.491	8.798	8.770	8.741
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	92	92	92	101	101	101	101	101	101	101	101	101
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	8.621	8.593	8.565	8.530	8.502	8.474	8.446	8.418	8.391	8.698	8.669	8.640
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(421.344)	(412.751)	(404.187)	(395.657)	(387.155)	(378.681)	(370.235)	(361.817)	(353.427)	(344.729)	(336.060)	(327.420)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	778.656	787.249	795.813	804.343	812.845	821.319	829.765	838.183	846.573	855.271	863.940	872.580
-	Remuneração de Cotistas	8.621	8.593	8.565	8.530	8.502	8.474	8.446	8.418	8.391	8.698	8.669	8.640
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	8.621	8.593	8.565	8.530	8.502	8.474	8.446	8.418	8.391	8.698	8.669	8.640
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	8.621	8.593	8.565	8.530	8.502	8.474	8.446	8.418	8.391	8.698	8.669	8.640

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses		jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
R\$ em moeda constante		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	9.286	9.256	9.226	9.198	9.169	9.139	9.109	9.080	9.050	9.020	8.990	8.960
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	144,52	144,06	143,59	143,12	142,65	142,18	141,71	141,24	140,77	140,30	139,83	139,36
	Potencial de Mercado de Aluguéis	9.316,31	9.286,12	9.256,03	9.225,94	9.195,85	9.165,76	9.135,67	9.105,58	9.075,49	9.045,40	9.015,31	8.985,22
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	9.286	9.256	9.226	9.198	9.169	9.139	9.109	9.080	9.050	9.020	8.990	8.960
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas Operacionais	573	571	569	568	566	564	562	561	559	558	556	554
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Gestão e comercialização de contratos de locação	56	56	55	55	55	55	55	54	54	54	54	54
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	491	490	488	487	485	483	482	480	479	478	477	476
	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	8.713	8.685	8.656	8.631	8.603	8.575	8.547	8.519	8.491	8.463	8.435	8.407
	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	8.713	8.685	8.656	8.631	8.603	8.575	8.547	8.519	8.491	8.463	8.435	8.407
	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Lucro antes de impostos	8.713	8.685	8.656	8.631	8.603	8.575	8.547	8.519	8.491	8.463	8.435	8.407
	Impostos (IRC/CSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	8.713	8.685	8.656	8.631	8.603	8.575	8.547	8.519	8.491	8.463	8.435	8.407
	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	8.713	8.685	8.656	8.631	8.603	8.575	8.547	8.519	8.491	8.463	8.435	8.407
	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reinvestimentos para reposição de ativos	101	101	101	110	110	110	110	110	110	110	110	110
	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	8.612	8.584	8.556	8.521	8.493	8.465	8.437	8.409	8.381	8.353	8.325	8.297
	Fluxos de Caixa Acumulado	(318.808)	(310.224)	(301.668)	(293.148)	(284.655)	(276.190)	(267.753)	(259.344)	(250.963)	(242.612)	(234.287)	(225.988)
	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv.	881.192	889.776	898.332	906.852	915.345	923.810	932.247	940.656	949.037	957.388	965.701	973.975
	Remuneração de Cotistas	8.612	8.584	8.556	8.521	8.493	8.465	8.437	8.409	8.381	8.353	8.325	8.297
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Remuneração das Cotas	8.612	8.584	8.556	8.521	8.493	8.465	8.437	8.409	8.381	8.353	8.325	8.297
	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	8.612	8.584	8.556	8.521	8.493	8.465	8.437	8.409	8.381	8.353	8.325	8.297

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
	Ano	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	
	R\$ em moeda constante	jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29	
+	Meses	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	
	Receitas Operacionais	9.316	9.286	9.256	9.592	9.561	9.530	9.500	9.469	9.438	9.407	9.377	9.347	
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	144,52	144,06	143,59	148,81	148,33	147,85	147,37	146,89	146,41	145,94	145,47	144,99	
	Potencial de Mercado de Aluguéis	9.316,31	9.286,12	9.256,03	9.592,48	9.561,39	9.530,41	9.499,52	9.468,74	9.438,06	9.407,47	9.376,99	9.346,60	
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Aluguéis Efetivos	9.316	9.286	9.256	9.592	9.561	9.530	9.500	9.469	9.438	9.407	9.377	9.347	
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas Operacionais	611	609	607	609	607	605	603	601	599	616	614	613	
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Inadimplência irrecurpável	47	46	46	48	48	48	47	47	47	47	47	47	
	Gestão e comercialização de contratos de locação	56	56	56	58	57	57	57	57	57	56	56	56	
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	491	490	488	487	485	483	482	480	479	496	495	493	
	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	8.706	8.677	8.649	8.984	8.954	8.925	8.896	8.868	8.839	8.791	8.763	8.734
	-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	8.706	8.677	8.649	8.984	8.954	8.925	8.896	8.868	8.839	8.791	8.763	8.734
	+/-	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	=	Lucro antes de impostos	8.706	8.677	8.649	8.984	8.954	8.925	8.896	8.868	8.839	8.791	8.763	8.734
-	Impostos (IRC/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro líquido	8.706	8.677	8.649	8.984	8.954	8.925	8.896	8.868	8.839	8.791	8.763	8.734	
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	8.706	8.677	8.649	8.984	8.954	8.925	8.896	8.868	8.839	8.791	8.763	8.734	
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	110	110	110	119	119	119	119	119	119	119	119	119	
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	8.596	8.568	8.539	8.865	8.836	8.806	8.777	8.749	8.720	8.672	8.644	8.615	
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(216.439)	(207.871)	(199.332)	(190.467)	(181.632)	(172.825)	(164.048)	(155.299)	(146.580)	(137.907)	(129.264)	(120.649)	
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integrações e reservas	983.561	992.129	1.000.668	1.009.533	1.018.368	1.027.175	1.035.952	1.044.701	1.053.420	1.062.093	1.070.736	1.079.351	
-	Remuneração de Cotistas	8.596	8.568	8.539	8.865	8.836	8.806	8.777	8.749	8.720	8.672	8.644	8.615	
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Cotistas														
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Remuneração das Cotas	8.596	8.568	8.539	8.865	8.836	8.806	8.777	8.749	8.720	8.672	8.644	8.615	
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.506.757	
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	8.596	8.568	8.539	8.865	8.836	8.806	8.777	8.749	8.720	8.672	8.644	1.515.373	

**FLUXO ANUAL PROJETADO
MOEDA CONSTANTE
CENÁRIO PESSIMISTA**

WMM_190117_Vabilidade

FCaixaAnual


CONSULT
 Soluções Patrimoniais
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cenário: Avaliação e Vabilidade F8

Ano		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
R\$ em moeda constante													
+	Receitas Operacionais	75.518	95.017	93.625	91.875	88.224	81.705	81.696	81.696	81.696	81.696	81.696	934.245
-	Área locável (m2)	48.346	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	115	115	116	117	117	117	117	117	117	117	117	
-	Potencial de Mercado de Alugue	66.937	88.667	89.418	90.186	90.525	90.761	90.773	90.773	90.773	90.773	90.773	970.360
-	Vacância do empreendimento	0,9%	2,7%	4,9%	7,1%	9,2%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	
-	Área vaga (m2)	443	1.767	3.174	4.578	5.906	6.432	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	
-	Alugue Eletivo	72.349	95.017	93.625	91.875	88.224	81.705	81.696	81.696	81.696	81.696	81.696	931.075
-	Recetas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Outras receitas	3.169	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.169
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	PS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas Operacionais	15.278	8.475	9.133	9.742	10.363	10.722	10.728	10.728	10.728	10.728	10.728	117.353
-	Despesas de condomínio(PTU) (vacância)	198	790	1.418	2.046	2.639	2.874	2.881	2.881	2.881	2.881	2.881	24.369
-	Inadimplência irrecuperável	72	95	94	92	173	409	408	408	408	408	408	2.876
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	1.284	1.615	1.592	1.558	1.500	1.389	1.389	1.389	1.389	1.389	1.389	15.882
-	Taxas CETIP	36	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	516
-	Taxas ANBIMA	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	68
-	Taxas CVM	45	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	649
-	Taxas B3	8	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	118
-	Despesas com Auditoria	41	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	591
-	Despesas com Avaliações	15	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	215
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	9.171	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.171
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amort. (EBITDA)	60.239	86.541	84.493	81.933	77.861	70.983	70.968	70.968	70.968	70.968	70.968	816.891
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	60.239	86.541	84.493	81.933	77.861	70.983	70.968	70.968	70.968	70.968	70.968	816.891
-	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	60.239	86.541	84.493	81.933	77.861	70.983	70.968	70.968	70.968	70.968	70.968	816.891
-	Impostos (RUC/SOL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	60.239	86.541	84.493	81.933	77.861	70.983	70.968	70.968	70.968	70.968	70.968	816.891
-	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	60.239	86.541	84.493	81.933	77.861	70.983	70.968	70.968	70.968	70.968	70.968	816.891
-	Investimento em novos ativos	1.190.829	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.190.829
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	427	705	886	1.067	1.248	1.429	1.610	1.791	1.972	2.153	2.334	15.924
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(1.131.017)	85.836	83.606	80.866	76.613	69.554	69.358	69.177	68.996	68.815	68.634	(289.562)
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(1.131.017)	(1.045.181)	(961.575)	(880.710)	(804.097)	(734.543)	(665.185)	(596.008)	(527.011)	(458.196)	(389.562)	
+	Integralização das Cotas	1.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.200.000
=	Fluxos de Caixa Acumulados	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	
=	Remuneração de Cotas	68.953	68.836	68.696	68.566	76.613	69.554	69.358	69.177	68.996	68.815	68.634	610.435
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
+	Investimento na aquisição das Cotas	1.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.200.000
+	Remuneração das Cotas	68.953	68.836	68.696	68.566	76.613	69.554	69.358	69.177	68.996	68.815	68.634	610.435
+	Imposto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.004.019
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	(1.131.017)	85.836	83.606	80.866	76.613	69.554	69.358	69.177	68.996	68.815	1.072.653	614.457

FUNDO DE INVESTIMENTO MOBILIÁRIO		Cenário: Avaliação e Vabilidade FII										
Ano		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
R\$ em moeda corrente		Total										
+	Receitas Operacionais	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Área locável (nô)											
-	Unitário de mercado locação (R\$inô)											
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	86,6%	93,3%	95,5%	98,4%	102,0%	111,1%	111,1%	111,1%	111,1%	111,1%	103,9%
-	Vacância do empreendimento											
-	Área vaga (nô)											
-	Aluguéis Elevos	95,8%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	99,7%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	4,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%
-	Impostos sobre receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	IR	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	COFINS	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas Operacionais	20,2%	8,9%	9,8%	10,6%	11,7%	13,1%	13,1%	13,1%	13,1%	13,1%	12,6%
-	Despesas de condomínio/PTU (vacância)	0,3%	0,8%	1,5%	2,2%	3,0%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	2,6%
-	Inadimplência irrecuperável	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,3%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%
-	Taxas CETP	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
-	Taxas ANBIMA	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Taxas CVM	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
-	Taxas IS	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas com Auditoria	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
-	Despesas com Avaliações	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	12,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%
=	Lucro antes juros, imp. deprec. e amortiz. (EBITDA)	79,8%	91,1%	90,2%	89,4%	88,3%	86,9%	86,9%	86,9%	86,9%	86,9%	87,4%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	79,8%	91,1%	90,2%	89,4%	88,3%	86,9%	86,9%	86,9%	86,9%	86,9%	87,4%
-	Recursos/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	79,8%	91,1%	90,2%	89,4%	88,3%	86,9%	86,9%	86,9%	86,9%	86,9%	87,4%
-	Impostos (IRC/ISL)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro líquido	79,8%	91,1%	90,2%	89,4%	88,3%	86,9%	86,9%	86,9%	86,9%	86,9%	87,4%
-	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	79,8%	91,1%	90,2%	89,4%	88,3%	86,9%	86,9%	86,9%	86,9%	86,9%	87,4%
-	Investimento em novos ativos	1576,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	127,5%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0,0%	0,7%	0,0%	1,2%	1,4%	1,7%	2,0%	2,2%	2,4%	2,6%	1,7%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-1497,7%	90,3%	89,3%	88,2%	86,8%	85,1%	84,9%	84,7%	84,5%	84,2%	-41,7%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-1497,7%	-1100,0%	-1027,0%	-960,7%	-911,4%	-899,0%	-814,2%	-729,5%	-645,1%	-560,9%	-476,8%
=	Integralização das Cotas	1888,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	126,4%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	1689,0%	1282,9%	1281,7%	1309,0%	1360,2%	1468,7%	1468,9%	1468,9%	1468,9%	1468,9%	0,0%
-	Reversão das Cotas	91,3%	86,3%	89,3%	88,2%	86,8%	85,1%	84,9%	84,7%	84,5%	84,2%	86,7%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Cotistas												
-	Investimento na aquisição das Cotas	1888,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	126,4%
-	Reversão das Cotas	91,3%	86,3%	89,3%	88,2%	86,8%	85,1%	84,9%	84,7%	84,5%	84,2%	86,7%
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	107,5%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-1497,7%	90,3%	89,3%	88,2%	86,8%	85,1%	84,9%	84,7%	84,5%	84,2%	131,0%

**FLUXO MENSAL PROJETADO
MOEDA CONSTANTE
CENÁRIO PESSIMISTA**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	
		Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		Ano	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
R\$ em moeda constante			jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19
			61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais		-	-	-	8.517	8.472	8.427	8.382	8.337	8.293	8.704	8.215	8.171
	Área locável (m2)		-	-	-	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		-	-	-	117,80	117,17	116,55	115,93	115,31	114,70	114,25	113,64	113,04
	Potencial de Mercado de Aluguéis		-	-	-	7.593,31	7.552,98	7.512,87	7.472,96	7.433,27	7.393,80	7.364,82	7.325,70	7.286,79
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	1,6%	1,6%	1,6%
	Área vaga (m2)		-	-	-	354	354	354	354	354	354	1.062	1.062	1.062
	Aluguéis Efetivos		-	-	-	8.057	8.014	7.972	7.929	7.887	7.845	8.259	8.215	8.171
	Recargas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas		-	-	-	460	458	455	453	450	448	446	-	-
-	Impostos sobre receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais		-	-	9.171	676	673	669	666	663	659	709	698	694
	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)		-	-	-	13	13	13	13	13	13	40	40	40
	Inadimplência recuperável		-	-	-	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Gestão e comercialização de contratos de locação		-	-	-	145	144	143	142	142	141	148	140	139
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário		-	-	-	494	491	488	486	483	481	496	494	491
	Taxas CETIP		-	-	-	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANSIMA		-	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM		-	-	-	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Taxas B3		-	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria		-	-	-	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Avaliações		-	-	-	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	9.171	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)		-	-	(9.171)	7.841	7.799	7.757	7.716	7.675	7.634	7.995	7.517	7.477
-	Depreciação		-	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		-	-	(9.171)	7.841	7.799	7.757	7.716	7.675	7.634	7.995	7.517	7.477
+/+	Recargas/Despesas financeiras		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos		-	-	(9.171)	7.841	7.799	7.757	7.716	7.675	7.634	7.995	7.517	7.477
-	Impostos (IRC/CSL)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido		-	-	(9.171)	7.841	7.799	7.757	7.716	7.675	7.634	7.995	7.517	7.477
+	Depreciação e Amortização		-	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		-	-	(9.171)	7.841	7.799	7.757	7.716	7.675	7.634	7.995	7.517	7.477
-	Investimento em novos ativos		-	-	1.190.829	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		-	-	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		-	-	(1.200.000)	7.793	7.751	7.710	7.668	7.627	7.586	7.948	7.470	7.429
=	Fluxos de Caixa Acumulados		-	-	(1.200.000)	(1.192.207)	(1.184.456)	(1.176.746)	(1.169.077)	(1.161.450)	(1.153.864)	(1.145.916)	(1.138.446)	(1.131.017)
+	Integralização dos Cotistas		-	-	1.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser.		-	-	-	7.793	15.544	23.254	30.923	38.550	46.136	54.084	61.554	68.983
+	Remuneração de Cotistas		-	-	-	7.793	7.751	7.710	7.668	7.627	7.586	7.948	7.470	7.429
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Aplicações + Disponibilidades Inicial		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas														
-	Investimento na aquisição das Cotas		-	-	1.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas		-	-	-	7.793	7.751	7.710	7.668	7.627	7.586	7.948	7.470	7.429
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		-	-	(1.200.000)	7.793	7.751	7.710	7.668	7.627	7.586	7.948	7.470	7.429

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84		
		Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
		Ano	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	
Meses			jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	
R\$ em moeda constante			73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	
+	Receitas Operacionais		8.128	8.085	8.042	7.896	7.852	7.807	7.763	7.720	7.676	8.062	8.016	7.971	
	Área locável (m2)		64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		112,44	111,84	111,25	118,13	117,46	116,80	116,14	115,49	114,84	114,35	113,70	113,06	
	Potencial de Mercado de Aluguéis		7.248,09	7.209,60	7.171,31	7.614,57	7.571,67	7.529,01	7.486,59	7.444,41	7.402,47	7.371,06	7.329,53	7.288,24	
	Vacância do empreendimento		1,6%	1,6%	1,6%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	3,8%	3,8%	3,8%	
	Área vaga (m2)		1.062	1.062	1.062	1.767	1.767	1.767	1.767	1.767	1.767	2.471	2.471	2.471	
	Aluguéis Efetivos		8.128	8.085	8.042	7.896	7.852	7.807	7.763	7.720	7.676	8.062	8.016	7.971	
	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Impostos sobre receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	PIS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	COFINS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Despesas Operacionais		691	688	684	704	701	697	694	690	687	750	746	743	
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		40	40	40	66	66	66	66	66	66	92	92	92	
	Inadimplência irreuperável		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	
	Gestão e comercialização de contratos de locação		138	137	137	134	133	133	132	131	130	137	136	136	
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário		488	486	483	480	477	474	472	469	466	496	493	491	
	Taxas CETIP		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
	Taxas ANBIMA		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	Taxas CVM		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
	Taxas B3		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	Despesas com Auditoria		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
	Despesas com Avaliações		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	=	Lucro antes juros, imp., desprec. e amortiz. (EBITDA)		7.437	7.397	7.357	7.192	7.151	7.110	7.069	7.029	6.989	7.312	7.270	7.228
	-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		7.437	7.397	7.357	7.192	7.151	7.110	7.069	7.029	6.989	7.312	7.270	7.228
	+	Receitas/Despesas financeiras		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	=	Lucro antes de impostos		7.437	7.397	7.357	7.192	7.151	7.110	7.069	7.029	6.989	7.312	7.270	7.228
-	Impostos (IR/CSLL)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro líquido		7.437	7.397	7.357	7.192	7.151	7.110	7.069	7.029	6.989	7.312	7.270	7.228	
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		7.437	7.397	7.357	7.192	7.151	7.110	7.069	7.029	6.989	7.312	7.270	7.228	
-	Investimento em novos ativos		47	47	47	63	63	63	63	63	63	63	63	63	
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		7.389	7.350	7.310	7.129	7.088	7.047	7.007	6.967	6.927	7.249	7.207	7.166	
=	Fluxos de Caixa Acumulado		(1.123.628)	(1.116.278)	(1.108.968)	(1.101.839)	(1.094.751)	(1.087.703)	(1.080.697)	(1.073.730)	(1.066.803)	(1.059.554)	(1.052.347)	(1.045.181)	
+	Integralização das Cotas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas		76.372	83.722	91.032	98.161	105.249	112.297	119.303	126.270	133.197	140.446	147.653	154.819	
-	Remuneração dos Cotistas		7.389	7.350	7.310	7.129	7.088	7.047	7.007	6.967	6.927	7.249	7.207	7.166	
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Cotistas															
-	Investimento na aquisição das Cotas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Remuneração das Cotas		7.389	7.350	7.310	7.129	7.088	7.047	7.007	6.967	6.927	7.249	7.207	7.166	
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		7.389	7.350	7.310	7.129	7.088	7.047	7.007	6.967	6.927	7.249	7.207	7.166	

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Mês		jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
R\$ em moeda constante		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	7.926	7.882	7.837	7.806	7.779	7.752	7.725	7.698	7.671	7.644	7.617	7.590
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	112,43	111,79	111,16	110,46	110,04	110,04	110,04	110,04	110,04	110,04	110,04	110,04
	Potencial de Mercado de Aluguéis	7.247,17	7.206,34	7.165,74	7.125,90	7.086,13	7.046,46	7.006,88	6.967,30	6.927,71	6.888,12	6.848,53	6.808,94
	Vacância do empreendimento	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%
	Área vaga (m2)	2.471	2.471	2.471	2.471	2.471	2.471	2.471	2.471	2.471	2.471	2.471	2.471
	Aluguéis Efetivos	7.926	7.882	7.837	7.806	7.779	7.752	7.725	7.698	7.671	7.644	7.617	7.590
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	739	736	732	761	759	757	755	753	750	749	747	745
	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	92	92	92	118	118	118	118	118	118	144	144	144
	Inadimplência irreuperável	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Gestão e comercialização de contratos de locação	135	134	133	133	132	132	131	131	130	134	133	133
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	488	485	482	486	484	482	481	479	477	496	494	493
	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	7.187	7.146	7.105	7.045	7.020	6.995	6.970	6.945	6.920	7.080	7.052	7.027
	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.187	7.146	7.105	7.045	7.020	6.995	6.970	6.945	6.920	7.080	7.052	7.027
	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Lucro antes de impostos	7.187	7.146	7.105	7.045	7.020	6.995	6.970	6.945	6.920	7.080	7.052	7.027
	Impostos (IRPJ/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Lucro líquido	7.187	7.146	7.105	7.045	7.020	6.995	6.970	6.945	6.920	7.080	7.052	7.027
	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	7.187	7.146	7.105	7.045	7.020	6.995	6.970	6.945	6.920	7.080	7.052	7.027
	Investimento em novos ativos	63	63	63	78	78	78	78	78	78	78	78	78
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	7.124	7.083	7.042	6.967	6.942	6.917	6.892	6.867	6.843	7.003	6.975	6.950
	Fluxos de Caixa Acumulados	(1.038.057)	(1.030.914)	(1.023.931)	(1.016.954)	(1.010.022)	(1.003.104)	(996.212)	(989.345)	(982.502)	(975.500)	(968.525)	(961.575)
	Integralização das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	161.943	169.026	176.069	183.036	189.978	196.896	203.788	210.655	217.498	224.500	231.475	238.425
	Remuneração de Cotas	7.124	7.083	7.042	6.967	6.942	6.917	6.892	6.867	6.843	7.003	6.975	6.950
	Fluxos de Caixa Líquidos do período	7.124	7.083	7.042	6.967	6.942	6.917	6.892	6.867	6.843	7.003	6.975	6.950
	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Remuneração das Cotas	7.124	7.083	7.042	6.967	6.942	6.917	6.892	6.867	6.843	7.003	6.975	6.950
	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	7.124	7.083	7.042	6.967	6.942	6.917	6.892	6.867	6.843	7.003	6.975	6.950

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
R\$ em moeda constante		jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	7.794	7.767	7.740	7.627	7.602	7.577	7.551	7.526	7.501	7.489	7.463	7.438
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	114,93	114,53	114,13	116,79	116,39	116,90	117,61	117,22	116,83	116,60	116,21	115,83
	Potencial de Mercado de Aluguéis	7.408,69	7.382,72	7.356,84	7.657,28	7.631,83	7.606,46	7.581,18	7.555,99	7.530,87	7.516,35	7.491,36	7.466,47
	Vacância do empreendimento	6,0%	6,0%	6,0%	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%	8,2%	8,2%	8,2%
	Área vaga (m2)	3.877	3.877	3.877	4.578	4.578	4.578	4.578	4.578	4.578	5.279	5.279	5.279
	Aluguéis Efetivos	7.794	7.767	7.740	7.627	7.602	7.577	7.551	7.526	7.501	7.489	7.463	7.438
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	792	790	788	811	809	807	805	803	801	848	846	844
	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	144	144	144	170	170	170	170	170	170	197	197	197
	Inadimplência irreuperável	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Gestão e comercialização de contratos de locação	133	132	132	130	129	129	128	128	128	131	130	130
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	491	489	488	486	485	483	482	480	478	496	495	493
	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	7.002	6.977	6.952	6.816	6.793	6.770	6.747	6.724	6.701	6.841	6.817	6.794
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.002	6.977	6.952	6.816	6.793	6.770	6.747	6.724	6.701	6.841	6.817	6.794
-/*	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.002	6.977	6.952	6.816	6.793	6.770	6.747	6.724	6.701	6.841	6.817	6.794
-	Impostos (IRPJ/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	7.002	6.977	6.952	6.816	6.793	6.770	6.747	6.724	6.701	6.841	6.817	6.794
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	7.002	6.977	6.952	6.816	6.793	6.770	6.747	6.724	6.701	6.841	6.817	6.794
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	78	78	78	93	93	93	93	93	93	93	93	93
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	6.924	6.899	6.874	6.724	6.700	6.677	6.654	6.631	6.608	6.748	6.725	6.701
+	Fluxos de Caixa Acumulados	(954.051)	(947.752)	(940.976)	(934.154)	(927.454)	(920.776)	(914.122)	(907.491)	(900.883)	(894.135)	(887.411)	(880.710)
=	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	245.349	252.248	259.122	265.846	272.546	279.224	285.878	292.509	299.117	305.865	312.589	319.290
-	Remuneração de Cotistas	6.924	6.899	6.874	6.724	6.700	6.677	6.654	6.631	6.608	6.748	6.725	6.701
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	6.924	6.899	6.874	6.724	6.700	6.677	6.654	6.631	6.608	6.748	6.725	6.701
+	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	6.924	6.899	6.874	6.724	6.700	6.677	6.654	6.631	6.608	6.748	6.725	6.701

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120		
		Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
		Ano	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	
Meses			jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	
R\$ em moeda constante			109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	
+	Receitas Operacionais		7.612	7.587	7.562	7.457	7.433	7.410	7.386	7.363	7.340	7.545	6.776	6.754	
	Área locável (m2)		64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		115,44	115,06	114,68	119,12	118,74	118,37	118,00	117,62	117,25	117,05	116,68	116,31	
	Potencial de Mercado de Aluguéis		7.441,65	7.416,92	7.392,27	7.678,72	7.654,48	7.630,32	7.606,23	7.582,22	7.558,29	7.544,97	7.521,16	7.497,42	
	Vacância do empreendimento		8,2%	8,2%	8,2%	9,3%	9,3%	9,3%	9,3%	9,3%	9,3%	9,9%	9,9%	9,9%	
	Área vaga (m2)		5.279	5.279	5.279	5.979	5.979	5.979	5.979	5.979	5.979	6.388	6.388	6.388	
	Aluguéis Efetivos		7.612	7.587	7.562	7.457	7.433	7.410	7.386	7.363	7.340	7.545	6.776	6.754	
	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Impostos sobre receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PIS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
COFINS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas Operacionais		842	839	837	860	859	857	855	853	851	917	898	896	
	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)		197	197	197	223	223	223	223	223	223	238	238	238	
	Inadimplência irreuperável		8	8	8	7	7	7	7	7	7	38	34	34	
	Gestão e comercialização de contratos de locação		129	129	129	127	126	126	126	125	125	128	115	115	
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário		491	490	488	487	485	484	482	481	479	496	495	493	
	Taxas CETIP		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
	Taxas ANBIMA		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	Taxas CVM		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
	Taxas B3		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	Despesas com Auditoria		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
	Despesas com Avaliações		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)		6.771	6.747	6.724	6.596	6.575	6.553	6.532	6.510	6.489	6.628	5.878	5.858	
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		6.771	6.747	6.724	6.596	6.575	6.553	6.532	6.510	6.489	6.628	5.878	5.858	
-/*	Receitas/Despesas financeiras		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro antes de impostos		6.771	6.747	6.724	6.596	6.575	6.553	6.532	6.510	6.489	6.628	5.878	5.858	
-	Impostos (IRPJ/CSL)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro líquido		6.771	6.747	6.724	6.596	6.575	6.553	6.532	6.510	6.489	6.628	5.878	5.858	
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		6.771	6.747	6.724	6.596	6.575	6.553	6.532	6.510	6.489	6.628	5.878	5.858	
-	Investimento em novos ativos		93	93	93	108	108	108	108	108	108	108	108	108	
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		93	93	93	108	108	108	108	108	108	108	108	108	
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		6.678	6.655	6.632	6.488	6.467	6.445	6.424	6.403	6.381	6.520	5.770	5.750	
+	Fluxos de Caixa Acumulado		(874.032)	(867.377)	(860.745)	(854.257)	(847.790)	(841.345)	(834.921)	(828.518)	(822.137)	(815.617)	(809.047)	(804.087)	
=	Integralização dos Cotistas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas		325.968	332.623	339.295	345.743	352.210	358.655	365.079	371.482	377.863	384.383	390.153	395.903	
-	Remuneração de Cotistas		6.678	6.655	6.632	6.488	6.467	6.445	6.424	6.403	6.381	6.520	5.770	5.750	
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Cotistas															
-	Investimento na aquisição das Cotas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Remuneração das Cotas		6.678	6.655	6.632	6.488	6.467	6.445	6.424	6.403	6.381	6.520	5.770	5.750	
+	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		6.678	6.655	6.632	6.488	6.467	6.445	6.424	6.403	6.381	6.520	5.770	5.750	

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	
		Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		Ano	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
R\$ em moeda constante			jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
+	Receitas Operacionais		6.733	6.712	6.691	6.930	6.908	6.885	6.863	6.841	6.819	6.797	6.775	6.753
	Área locável (m2)		64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		115,94	115,57	115,21	119,45	119,07	118,68	118,30	117,91	117,53	117,15	116,77	116,39
	Potencial de Mercado de Aluguéis		7.473,75	7.450,16	7.426,64	7.700,22	7.675,27	7.650,40	7.625,51	7.600,89	7.576,26	7.551,71	7.527,24	7.502,85
	Vacância do empreendimento		9,9%	9,9%	9,9%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
	Área vaga (m2)		6.388	6.388	6.388	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446
	Aluguéis Efetivos		6.733	6.712	6.691	6.930	6.908	6.885	6.863	6.841	6.819	6.797	6.775	6.753
	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Impostos sobre receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais		894	892	890	896	894	892	890	888	886	902	900	898
	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)		238	238	238	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	Inadimplência irre recuperável		34	34	33	35	35	34	34	34	34	34	34	34
	Gestão e comercialização de contratos de locação		114	114	114	118	117	117	117	116	116	116	115	115
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário		491	490	488	487	485	483	482	480	479	496	495	493
	Taxas CETIP		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANBIMA		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Taxas B3		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Despesas com Avaliações		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)		5.839	5.820	5.800	6.034	6.014	5.994	5.973	5.953	5.933	5.894	5.874	5.854
	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		5.839	5.820	5.800	6.034	6.014	5.994	5.973	5.953	5.933	5.894	5.874	5.854
	Receitas/Despesas financeiras		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Lucro antes de impostos		5.839	5.820	5.800	6.034	6.014	5.994	5.973	5.953	5.933	5.894	5.874	5.854
	Impostos (IRPJ/CSLL)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Lucro líquido		5.839	5.820	5.800	6.034	6.014	5.994	5.973	5.953	5.933	5.894	5.874	5.854
	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		5.839	5.820	5.800	6.034	6.014	5.994	5.973	5.953	5.933	5.894	5.874	5.854
	Investimento em novos ativos		108	108	108	123	123	123	123	123	123	123	123	123
	Reinvestimentos para reposição de ativos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		5.731	5.712	5.693	5.911	5.891	5.871	5.851	5.830	5.810	5.771	5.751	5.731
	Fluxos de Caixa Acumulados		(788.366)	(792.654)	(786.961)	(781.050)	(775.156)	(769.286)	(763.437)	(757.607)	(751.797)	(746.025)	(740.274)	(734.543)
	Integralização das Cotas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas		401.634	407.346	413.039	418.950	424.842	430.712	436.563	442.393	448.203	453.975	459.726	465.457
	Remuneração dos Cotistas		5.731	5.712	5.693	5.911	5.891	5.871	5.851	5.830	5.810	5.771	5.751	5.731
	Fluxos de Caixa Líquidos do período		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aplicações + Disponibilidades Inicial		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas														
=	Investimento na aquisição das Cotas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Remuneração das Cotas		5.731	5.712	5.693	5.911	5.891	5.871	5.851	5.830	5.810	5.771	5.751	5.731
	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		5.731	5.712	5.693	5.911	5.891	5.871	5.851	5.830	5.810	5.771	5.751	5.731

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	
		Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		Ano	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses			jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
R\$ em moeda constante			133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais		6.731	6.709	6.687	6.930	6.908	6.885	6.863	6.841	6.819	6.797	6.775	6.753
	Área locável (m2)		64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		116,02	115,64	115,26	119,45	119,07	118,68	118,30	117,91	117,53	117,15	116,77	116,39
	Potencial de Mercado de Aluguéis		7.478,53	7.454,30	7.430,14	7.700,22	7.675,27	7.650,40	7.625,61	7.600,89	7.576,26	7.551,71	7.527,24	7.502,85
	Vacância do empreendimento		10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
	Área vaga (m2)		6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446
	Aluguéis Efetivos		6.731	6.709	6.687	6.930	6.908	6.885	6.863	6.841	6.819	6.797	6.775	6.753
	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Impostos sobre receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais		896	894	892	896	894	892	890	888	886	902	900	898
	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)		240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	Inadimplência irreversível		34	34	33	35	35	34	34	34	34	34	34	34
	Gestão e comercialização de contratos de locação		114	114	114	118	117	117	117	116	116	116	115	115
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário		491	490	488	487	485	483	482	480	479	496	495	493
	Taxas CETIP		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANBIMA		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Taxas B3		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Avaliações		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)		5.834	5.815	5.795	6.034	6.014	5.994	5.973	5.953	5.933	5.894	5.874	5.854
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		5.834	5.815	5.795	6.034	6.014	5.994	5.973	5.953	5.933	5.894	5.874	5.854
-/*	Receitas/Despesas financeiras		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos		5.834	5.815	5.795	6.034	6.014	5.994	5.973	5.953	5.933	5.894	5.874	5.854
-	Impostos (IRPJ/CSLL)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido		5.834	5.815	5.795	6.034	6.014	5.994	5.973	5.953	5.933	5.894	5.874	5.854
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		5.834	5.815	5.795	6.034	6.014	5.994	5.973	5.953	5.933	5.894	5.874	5.854
-	Investimento em novos ativos		123	123	123	138	138	138	138	138	138	138	138	138
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		5.712	5.692	5.672	5.896	5.876	5.856	5.835	5.815	5.795	5.756	5.736	5.716
+	Fluxos de Caixa Acumulados		(728.631)	(723.139)	(717.467)	(711.571)	(705.655)	(699.839)	(694.004)	(688.188)	(682.393)	(676.637)	(670.901)	(665.185)
=	Integralização das Cotas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas		471.169	476.861	482.533	488.429	494.305	500.161	505.996	511.812	517.607	523.363	529.099	534.815
-	Remuneração de Cotas		5.712	5.692	5.672	5.896	5.876	5.856	5.835	5.815	5.795	5.756	5.736	5.716
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas														
-	Investimento na aquisição das Cotas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas		5.712	5.692	5.672	5.896	5.876	5.856	5.835	5.815	5.795	5.756	5.736	5.716
+	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		5.712	5.692	5.672	5.896	5.876	5.856	5.835	5.815	5.795	5.756	5.736	5.716

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	
		Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		Ano	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Meses			jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
R\$ em moeda constante			145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais		6.731	6.709	6.687	6.930	6.908	6.885	6.863	6.841	6.819	6.797	6.775	6.753
	Área locável (m2)		64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		116,02	115,54	115,26	119,45	119,07	118,68	118,30	117,91	117,53	117,15	116,77	116,39
	Potencial de Mercado de Aluguéis		7.478,53	7.454,30	7.430,14	7.700,22	7.675,27	7.650,40	7.625,61	7.600,89	7.576,26	7.551,71	7.527,24	7.502,85
	Vacância do empreendimento		10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
	Área vaga (m2)		6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446
	Aluguéis Efetivos		6.731	6.709	6.687	6.930	6.908	6.885	6.863	6.841	6.819	6.797	6.775	6.753
	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	Impostos sobre receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PIS			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais		896	894	892	896	894	892	890	888	886	902	900	898
	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)		240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	Inadimplência irreuperável		34	34	33	35	35	34	34	34	34	34	34	34
	Gestão e comercialização de contratos de locação		114	114	114	118	117	117	117	116	116	116	115	115
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário		491	490	488	487	485	483	482	480	479	496	495	493
	Taxas CETIP		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANBIMA		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Taxas B3		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Avaliações		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)		5.834	5.815	5.795	6.034	6.014	5.994	5.973	5.953	5.933	5.894	5.874	5.854
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		5.834	5.815	5.795	6.034	6.014	5.994	5.973	5.953	5.933	5.894	5.874	5.854
+	Receitas/Despesas financeiras		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos		5.834	5.815	5.795	6.034	6.014	5.994	5.973	5.953	5.933	5.894	5.874	5.854
-	Impostos (IR/CSLL)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido		5.834	5.815	5.795	6.034	6.014	5.994	5.973	5.953	5.933	5.894	5.874	5.854
-	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		5.834	5.815	5.795	6.034	6.014	5.994	5.973	5.953	5.933	5.894	5.874	5.854
-	Investimento em novos ativos		138	138	138	153	153	153	153	153	153	153	153	153
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		138	138	138	153	153	153	153	153	153	153	153	153
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		5.697	5.677	5.657	5.881	5.861	5.841	5.820	5.800	5.780	5.741	5.721	5.701
=	Fluxos de Caixa Acumulados		(659.488)	(653.812)	(648.154)	(642.273)	(636.412)	(630.572)	(624.751)	(618.951)	(613.171)	(607.430)	(601.709)	(596.006)
-	Integralização das Cotas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas		540.512	546.188	551.846	557.727	563.588	569.428	575.249	581.049	586.829	592.570	598.291	603.992
-	Remuneração dos Cotistas		5.697	5.677	5.657	5.881	5.861	5.841	5.820	5.800	5.780	5.741	5.721	5.701
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas														
-	Investimento na aquisição das Cotas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Remuneração das Cotas		5.697	5.677	5.657	5.881	5.861	5.841	5.820	5.800	5.780	5.741	5.721	5.701
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		5.697	5.677	5.657	5.881	5.861	5.841	5.820	5.800	5.780	5.741	5.721	5.701

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	
		Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		Ano	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Meses			jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
R\$ em moeda constante			157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais		6.731	6.709	6.687	6.930	6.908	6.885	6.863	6.841	6.819	6.797	6.775	6.753
	Área locável (m2)		64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		116,02	115,64	115,26	119,45	119,07	118,68	118,30	117,91	117,53	117,15	116,77	116,39
	Potencial de Mercado de Aluguéis		7.478,53	7.454,30	7.430,14	7.700,22	7.675,27	7.650,40	7.625,61	7.600,89	7.576,36	7.551,71	7.527,24	7.502,85
	Vacância do empreendimento		10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
	Área vaga (m2)		6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446
	Aluguéis Efetivos		6.731	6.709	6.687	6.930	6.908	6.885	6.863	6.841	6.819	6.797	6.775	6.753
	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Impostos sobre receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais		896	894	892	896	894	892	890	888	886	902	900	898
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	Inadimplência irre recuperável		34	34	33	35	35	34	34	34	34	34	34	34
	Gestão e comercialização de contratos de locação		114	114	114	118	117	117	117	116	116	116	115	115
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário		491	490	488	487	485	483	482	480	479	496	495	493
	Taxas CETIP		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANBIMA		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Taxas B3		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operacionais		5.834	5.815	5.795	6.034	6.014	5.994	5.973	5.953	5.933	5.894	5.874	5.854
	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		5.834	5.815	5.795	6.034	6.014	5.994	5.973	5.953	5.933	5.894	5.874	5.854
	Receitas/Despesas financeiras		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Lucro antes de impostos		5.834	5.815	5.795	6.034	6.014	5.994	5.973	5.953	5.933	5.894	5.874	5.854
	Impostos (IRPJ/CSL)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Lucro líquido		5.834	5.815	5.795	6.034	6.014	5.994	5.973	5.953	5.933	5.894	5.874	5.854
	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		5.834	5.815	5.795	6.034	6.014	5.994	5.973	5.953	5.933	5.894	5.874	5.854
	Investimento em novos ativos		153	153	153	168	168	168	168	168	168	168	168	168
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		5.681	5.662	5.642	5.866	5.846	5.826	5.805	5.785	5.765	5.726	5.706	5.686
	Fluxos de Caixa Acumulado		(590.326)	(584.664)	(579.022)	(573.150)	(567.310)	(561.485)	(555.680)	(549.894)	(544.129)	(538.404)	(532.688)	(527.011)
	Integralização das Cotas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas		609.674	615.336	620.978	626.844	632.690	638.515	644.320	650.106	655.871	661.596	667.302	672.989
	Remuneração de Cotas		5.681	5.662	5.642	5.866	5.846	5.826	5.805	5.785	5.765	5.726	5.706	5.686
	Fluxos de Caixa Líquidos do período		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aplicações + Disponibilidades Inicial		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas														
-	Investimento na aquisição das Cotas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Remuneração das Cotas		5.681	5.662	5.642	5.866	5.846	5.826	5.805	5.785	5.765	5.726	5.706	5.686
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		5.681	5.662	5.642	5.866	5.846	5.826	5.805	5.785	5.765	5.726	5.706	5.686

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	
		Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		Ano	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses		jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28	
R\$ em moeda constante		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	
+	Receitas Operacionais	6.731	6.709	6.687	6.930	6.908	6.885	6.863	6.841	6.819	6.797	6.775	6.753	
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	116,02	115,64	115,26	119,45	119,07	118,68	118,30	117,91	117,53	117,15	116,77	116,39	
	Potencial de Mercado de Aluguéis	7.478,53	7.454,30	7.430,14	7.700,22	7.675,27	7.650,40	7.625,61	7.600,89	7.576,36	7.551,71	7.527,24	7.502,85	
	Vacância do empreendimento	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	
	Área vaga (m2)	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	
	Aluguéis Efetivos	6.731	6.709	6.687	6.930	6.908	6.885	6.863	6.841	6.819	6.797	6.775	6.753	
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas Operacionais	896	894	892	896	894	892	890	888	886	902	900	898	
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	
	Inadimplência irreuperável	34	34	33	35	35	34	34	34	34	34	34	34	
	Gestão e comercialização de contratos de locação	114	114	114	118	117	117	117	116	116	116	115	115	
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	491	490	488	487	485	483	482	480	479	496	495	493	
	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
=	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	5.834	5.815	5.795	6.034	6.014	5.994	5.973	5.953	5.933	5.894	5.874	5.854	
	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	5.834	5.815	5.795	6.034	6.014	5.994	5.973	5.953	5.933	5.894	5.874	5.854	
	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Lucro antes de impostos	5.834	5.815	5.795	6.034	6.014	5.994	5.973	5.953	5.933	5.894	5.874	5.854	
	Impostos (IRPJ/CSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Lucro líquido	5.834	5.815	5.795	6.034	6.014	5.994	5.973	5.953	5.933	5.894	5.874	5.854	
	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	5.834	5.815	5.795	6.034	6.014	5.994	5.973	5.953	5.933	5.894	5.874	5.854	
	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Reinvestimentos para reposição de ativos	168	168	168	183	183	183	183	183	183	183	183	183	
	Fluxos de Caixa Acumulados + Investimentos	5.666	5.647	5.627	5.851	5.831	5.810	5.790	5.770	5.750	5.711	5.691	5.671	
	Fluxos de Caixa Acumulados	(521.345)	(515.698)	(510.071)	(504.220)	(498.390)	(492.579)	(486.789)	(481.019)	(475.269)	(469.558)	(463.867)	(458.196)	
	Integralização das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	678.655	684.302	689.929	695.780	701.610	707.421	713.211	718.981	724.731	730.442	736.133	741.804	
	Remuneração de Cotistas	5.666	5.647	5.627	5.851	5.831	5.810	5.790	5.770	5.750	5.711	5.691	5.671	
	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Remuneração das Cotas	5.666	5.647	5.627	5.851	5.831	5.810	5.790	5.770	5.750	5.711	5.691	5.671	
	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	5.666	5.647	5.627	5.851	5.831	5.810	5.790	5.770	5.750	5.711	5.691	5.671	

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	
		Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		Ano	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029
Meses			jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
R\$ em moeda constante			181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais		6.731	6.709	6.687	6.930	6.908	6.885	6.863	6.841	6.819	6.797	6.775	6.753
	Área locável (m2)		64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		116,02	115,64	115,26	119,45	119,07	118,68	118,30	117,91	117,53	117,15	116,77	116,39
	Potencial de Mercado de Aluguéis		7.478,53	7.454,30	7.430,14	7.700,22	7.675,27	7.650,40	7.625,61	7.600,89	7.576,36	7.551,71	7.527,24	7.502,85
	Vacância do empreendimento		10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
	Área vaga (m2)		6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446
	Aluguéis Efetivos		6.731	6.709	6.687	6.930	6.908	6.885	6.863	6.841	6.819	6.797	6.775	6.753
	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais		896	894	892	896	894	892	890	888	886	902	900	898
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	Inadimplência irreuperável		34	34	33	35	35	34	34	34	34	34	34	34
	Gestão e comercialização de contratos de locação		114	114	114	118	117	117	116	116	116	116	115	115
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário		491	490	488	487	485	483	482	480	479	496	495	493
	Taxas CETIP		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANBIMA		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Taxas B3		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Avaliações		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)		5.834	5.815	5.795	6.034	6.014	5.994	5.973	5.953	5.933	5.894	5.874	5.854
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		5.834	5.815	5.795	6.034	6.014	5.994	5.973	5.953	5.933	5.894	5.874	5.854
-/*	Receitas/Despesas financeiras		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos		5.834	5.815	5.795	6.034	6.014	5.994	5.973	5.953	5.933	5.894	5.874	5.854
-	Impostos (IRPJ/CSL)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido		5.834	5.815	5.795	6.034	6.014	5.994	5.973	5.953	5.933	5.894	5.874	5.854
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		5.834	5.815	5.795	6.034	6.014	5.994	5.973	5.953	5.933	5.894	5.874	5.854
-	Investimento em novos ativos		183	183	183	198	198	198	198	198	198	198	198	198
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		5.651	5.632	5.612	5.836	5.816	5.795	5.775	5.755	5.735	5.696	5.676	5.656
+	Fluxos de Caixa Acumulados		(452.545)	(446.913)	(441.301)	(435.465)	(429.650)	(423.854)	(418.079)	(412.324)	(406.589)	(400.893)	(395.218)	(389.562)
=	Integralização dos Cotistas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas		747.455	753.087	758.699	764.535	770.350	776.146	781.921	787.676	793.411	799.107	804.782	810.438
-	Remuneração dos Cotistas		5.651	5.632	5.612	5.836	5.816	5.795	5.775	5.755	5.735	5.696	5.676	5.656
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-							

ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

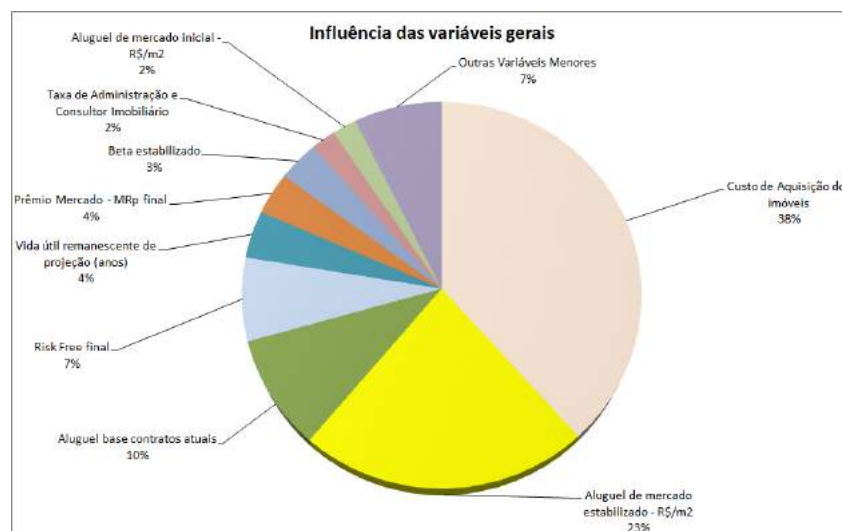
ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS

O nível de incerteza envolvido na avaliação será dimensionado com base no critério abaixo, considerando-se a percepção do analista do grau de incerteza associado a cada variável projetada, aquilatando inclusive a participação aproximada de cada uma na composição do resultado analisado.

Para tanto foram estabelecidos os pesos abaixo em função do nível de incerteza admitido:

INCERTEZA	PESO	Probabilidade de Confirmação sem Variação Negativa
Nenhuma	0	Total, não existe risco de variação
Muito baixa	0,50	Alta, existe muito pequeno risco de variação
Baixa	1,00	Alta, existe pequeno risco de variação
Média/baixa	1,50	Média, existe algum risco de variação
Média	2,00	Média, existe risco razoável de variação
Média/alta	2,50	Baixa, existe risco significativo de variação
Alta	3,00	Baixa, existe alto risco de variação

Para o modelo de simulação proposto, analisou-se a sensibilidade de cada variável para uma alteração negativa de 15%, obtendo-se os seguintes resultados para a situação dos eventuais Investidores que entrarem no empreendimento no estágio atual e participarão do ciclo operacional futuro do fundo.



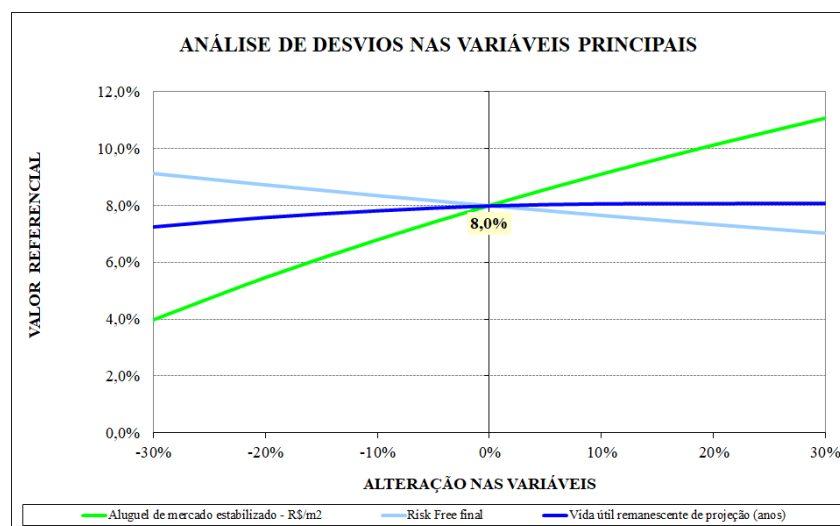
Variáveis	Influência	Incerteza
Custo de Aquisição dos imóveis	38,40%	-
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	22,75%	2,50
Aluguel base contratos atuais	9,48%	-
Risk Free final	6,97%	2,00
Vida útil remanescente de projeção (anos)	3,99%	1,50
Prêmio Mercado - MRP final	3,55%	2,00
Beta estabilizado	3,42%	1,50
Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	2,04%	1,50
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	2,04%	1,50
Outras Variáveis Menores	7,36%	
Vacância estabilizada - %	1,41%	2,50
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	1,05%	2,50
% da Depreciação técnica para FRA (período residual)	0,61%	3,00
Inflação estabilizada - % ao ano	0,55%	2,00
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	0,52%	3,00
Prêmio Risco Liquidez final	0,48%	2,50
Gestão de contratos de locação - % do potencial da receita bruta	0,45%	1,50
Condomínio/IPTU estabilizado - R\$/m2	0,37%	3,00
Despesas de compra (ITBI/Registros)	0,29%	1,00
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	0,26%	3,00
Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,23%	1,50
Vacância no final da vida útil - %	0,23%	3,00
% da Depreciação técnica para FRA (período explícito)	0,20%	2,50
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	0,17%	3,00
Prazo para estabilizar o Risco Liquidez	0,16%	3,00
Prazo para estabilizar o beta - anos	0,12%	2,00
Outras receitas operacionais - % dos alugueis efetivos	0,08%	2,00
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	0,05%	2,50
Inflação inicial - % ao ano	0,04%	1,00
Ocupação inicial - %	0,03%	0,50
Total	100,00%	1,13

A análise de sensibilidade das variáveis na visão do investidor mostra que a variável mais significativa do modelo de avaliação é o Custo de aquisição do imóvel, seguido do Aluguel de mercado estabilizado e do Aluguel base do contrato atual. O nível de incertezas é classificado como baixo, com um coeficiente de 1,13.

ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações de mercado e desempenho, retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas.

Projetando-se quebras e melhorias nas variáveis mais significativas dos empreendimentos nos períodos de projeção, obteve-se as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento para o investidor.



Esta análise mostra que a variável principal (Aluguel de mercado estabilizado) tem influência maior, contudo não muito superior do que as 2 outras secundárias (Risk Free inicial e Vida Útil remanescente), que apresentam influências isoladas relevantes. A variável Aluguel base do contrato atual não foi objeto de desvios em função de ser um valor contratado e não sujeito a incertezas ou variações.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO X

LAUDO DE AVALIAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 24.118.001/1218

SOLICITANTE:	VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	
OBJETO:	ENDEREÇO:	SETOR DE AUTARQUIA NORTE – SAU/NORTE, BLOCO “B”, QUADRA 05
		BRASÍLIA – DF
	TIPO:	PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO REPRESENTADA POR EMPREENDIMENTO DE EDIFÍCIOS COMERCIAIS
	USO:	COMERCIAL
	ÁREA DE TERRENO:	9.600,00 m² (100% empreendimento)
	ÁREA PRIVATIVA:	75.837,30 m² (100% empreendimento)
	ÁREA CONSTRUÍDA:	166.568,93 m² (100% empreendimento)
FINALIDADE:	MENSURAÇÃO DE VALOR JUSTO	
OBJETIVO:	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA	
AVALIAÇÃO:	DATA BASE: DEZEMBRO / 2018	
	<u>VALOR DE COMPRA/VENDA (conceito valor justo “fair value”)</u> <u>85% do Empreendimento (CENÁRIO BUY TO LEASE)</u> R\$ 1.043.102.041.00	

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO	5
II. METODOLOGIA.....	7
1. NORMAS TÉCNICAS.....	7
2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.....	8
3. CRITÉRIO ADOTADO.....	10
4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	10
5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO	12
III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	16
1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	16
1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES.....	16
1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	16
2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO.....	17
2.1. LOCALIZAÇÃO.....	17
2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO	18
2.3. ASPECTOS FÍSICOS	18
3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS.....	19
3.1. DESCRIÇÃO DO GREEN TOWERS BRASÍLIA	19
3.2. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	24
IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	34
V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA).....	38
1. MODELO DE ANÁLISE	38
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	41
3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA (FCFE).....	43
3.1. PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS	45
4. CUSTO DE CAPITAL	55
5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....	58
VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)	59
1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	59
2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO.....	60
3. VALOR DE MERCADO.....	61
4. MEMORIAL DE CÁLCULOS.....	62
VII. CONCLUSÃO.....	63
VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	64
ANEXOS	



FACHADA



FACHADA



FACHADA

I. INTRODUÇÃO

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda. (nome fantasia Consult Soluções Patrimoniais), com sede na Rua Nelson Camargo nº 393, 1º andar, na cidade de Osasco, estado de São Paulo, CNPJ nº 48.882.971/0001-39, por solicitação da **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, procedeu a avaliação do empreendimento localizado no SETOR DE AUTARQUIA NORTE – SAU/NORTE, BLOCO “B”, QUADRA 05, Cidade de Brasília, Estado do Distrito Federal, classificado como Propriedade para Investimento do **Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers**, administrado pela **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

O objetivo do presente trabalho solicitado pelo administrador do FII é a determinação do valor de mercado de compra e venda da participação de 85% que o FII possuirá no empreendimento, para atendimento às exigências da Instrução Normativa CVM 472/08 que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, como também pela instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII

O resultado da análise, bem como as etapas e informações necessárias a execução e fundamentação do trabalho estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do relatório e em seus anexos.

Para tanto a Consult adotou as metodologias usuais de avaliação de ativos, notadamente o Método da Renda, com apoio e aferição através dos Métodos Evolutivo (Custo) e Comparativo.

A Consult declara que avaliou este imóvel anteriormente por meio dos laudos Nº 23.728.001/0518, 23.439.001/1217 e 23.099.001/0817.

Considerou-se como premissa, para efeito de análise, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização, inclusive livre de dívidas ou pendências referentes a eventos do passado.

Parte das informações e documentos que foram necessários para a execução da avaliação foram fornecidos pelos executivos e funcionários do gestor imobiliário. Estas informações foram consideradas como verdadeiras uma vez que não faz parte do escopo de nosso trabalho qualquer tipo de procedimento de diligência ou auditoria.

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- Bases e condições dos contratos de locação;
- Cópia das Matrículas Nº 155.198 a 155.309 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília – Distrito Federal;

Desta forma, a Consult não assume qualquer responsabilidade futura pela precisão das informações citadas acima.

Para a avaliação e análise econômico-financeira consideramos três cenários de simulação, “Pessimista”, “Base” e “Otimista”.

Algumas das considerações e premissas descritas neste relatório estão baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa dos consultores, à época deste estudo. Estes eventos futuros podem não ocorrer e os resultados apresentados neste relatório poderão sofrer alterações.

A Consult e seus sócios declaram que não mantém relação de trabalho ou subordinação com sociedades controladoras ou controladas pelo administrador do FII, não detém cotas no fundo ao qual se referem os imóveis objetos da avaliação e não têm qualquer interesse financeiro nas operações que envolvem os objetos da avaliação, caracterizando, assim, sua independência.

Os honorários contratados para a execução deste trabalho não são baseados e não têm qualquer relação com os valores e indicadores aqui reportados. Isto posto, o arbitramento de todos os valores aqui apresentados emanam da formação de opiniões técnicas, devidamente sustentadas e com toda independência.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial, podendo ser divulgado a terceiros mediante autorização do gestor imobiliário, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente.

II. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

As normas de avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas são constituídas de 7 partes sob o título geral de “Avaliação de bens” e número referencial NBR 14653.

A parte 1 refere-se a Procedimentos Gerais, contudo só deverá ser utilizável em conjunto com as demais partes, conforme abaixo:

- Parte 2: Imóveis Urbanos
- Parte 3: Imóveis Rurais
- Parte 4: Empreendimentos
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral
- Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais
- Parte 7: Patrimônios Históricos

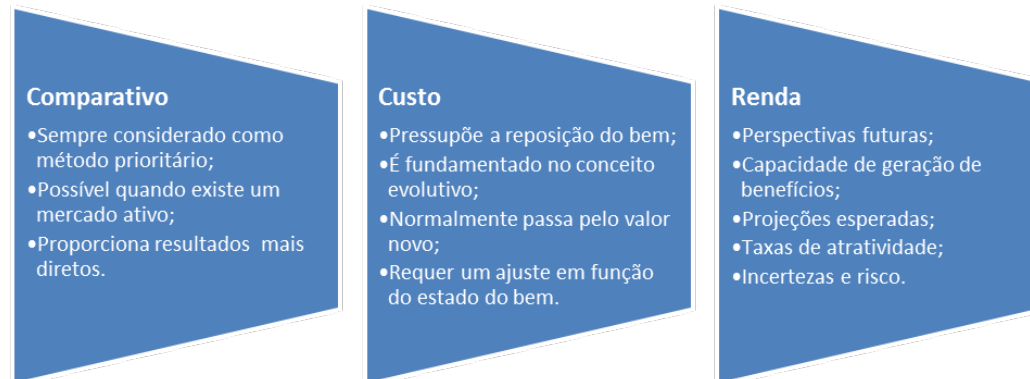
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

A interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT é discutida e apresentada através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, Instituto de Engenharia e outras associações de classe.

Este estudo também está embasado em subsídios técnicos e foi elaborado de acordo com a Instrução Normativa CVM 472/08 que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, como também pela instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII.

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

De uma forma geral, conforme figura abaixo, existem 3 abordagens originais de avaliação de onde derivam todas as metodologias comumente utilizadas em todo o mundo:



Nas normas vigentes da ABNT, NBR 14653-1, item 8.2 “Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos”, os processos avaliatórios são divididos em 4 grupos relacionados a seguir:

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.

Método **Involutivo** (variante da **RENTA**)

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.

Método Evolutivo (CUSTO)

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Método da Capitalização da RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

Para melhor entendimento dos processos avaliatórios por parte do solicitante, reproduzimos também os itens 8.3 “Métodos para identificar o custo de um bem” e 8.4 “Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento” da NBR 14653-1.

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.

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 espectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE 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 se 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

3. CRITÉRIO ADOTADO

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, atratividade ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos e imóveis.

No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, optamos pelo "Método da Renda" na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores.

Também foram utilizados o Método Comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação, como por exemplo o valor locativo e o Evolutivo (Custo) para a aferição de resultados referenciais.

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Como as avaliações foram fundamentadas principalmente pelo "Método da Renda" na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado, analisamos a especificação das avaliações de acordo com o item 10 da NBR 14653-4, que define que o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III quanto à fundamentação, conforme tabela abaixo:

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento 1)	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura
7.5.1.4	Taxas de descontos	Fundamentada	Justificada	Arbitrada
7.5.1.5.1	Escolha do modelo	Probabilístico	Determinístico associado aos cenários	Determinístico
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	Simplificada	Rendas líquidas
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com indefinição de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado
1) Só para empreendimento em operação				

Atribuindo 01 ponto para os itens em grau I, 02 pontos para os itens em grau II e 03 pontos para itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela a seguir.

**Tabela 5 - Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação
(para identificação de valor)**

Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
(para indicadores de viabilidade)			
Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

Dentro deste critério, definimos o seguinte grau de fundamentação para o presente laudo:

Item	Pontos	Comentários
7.5.1.1	2	Os levantamentos, as pesquisas e as projeções operacionais apresentadas permitem uma análise sintética dos indicadores operacionais dos empreendimentos.
7.5.1.2	0	Não foram fornecidos os históricos recentes mês a mês de locação do empreendimento demonstrando o valor exato pago, contudo temos parâmetros do contrato assinado e a informação verbal do administrador de que o locatário está adimplente. Com relação a eventuais investimentos nos imóveis ou despesas operacionais nos foram informados conforme apresentado adiante em item específico, não permitindo analisarmos a performe operacional realizada pelo empreendimento no período recente por completo.
7.5.1.3	2	Executamos uma análise da conjuntura imobiliária local.
7.5.1.4	2	No item IV- 4 justificamos de forma detalhada a taxa adotada.
7.5.1.5.1	2	Como não existia uma base de dados que permitisse uma análise probabilística das diversas variáveis exigíveis em um modelo desta natureza, adotamos um modelo determinístico associado a cenários.
7.5.1.5.1	2	Simplificada com algumas adaptações em função do tipo de empreendimento e das informações disponíveis.

7.5.5.1.2	1	Estabelecemos como base um cenário que consideramos o mais provável dentro das informações disponíveis no momento da avaliação. Adicionalmente projetamos desvios nas variáveis chaves do modelo, proporcionando a análise de resultados mais otimistas ou pessimistas.
7.5.5.1.3	3	Elaboramos a análise de sensibilidade estimando a influência relativa nos resultados e com a apresentação do comportamento gráfico das variáveis chave.
7.5.5.1.4	2	Contemplamos a análise de risco por meio de um prêmio de risco justificado na composição da taxa de desconto.
TOTAL	16	Laudo enquadrado no grau II

O presente trabalho será classificado como "Grau II", conforme o que dispõem as normas da ABNT.

5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

Existem muitos tipos e definições relativas ao valor. É de grande importância para o uso e conhecimento das avaliações, que o tipo e a definição de valor em questão sejam identificados de maneira clara, e que as metodologias usadas estejam adequadas com as finalidades e os propósitos da avaliação. Uma mudança na definição de valor pode ter um efeito material nos valores que se atribuem aos bens.

A definição e entendimentos de valor sempre foram controversos na engenharia de avaliações, existindo várias definições, com diferentes enfoques. Como paradigma, para valor de mercado, a IVSC – International Valuation Standards Council define da seguinte forma:

- *“Quantia estimada pela qual um ativo ou passivo seria transacionado, na Data da Avaliação, entre um comprador e um vendedor predispostos, em uma transação entre partes independentes, depois de um tempo adequado de exposição ao mercado, onde as partes ajam com conhecimento, prudência e sem compulsão.”*

O IBAPE adota a definição dentro da linha conceitual das normas IVSC, ou seja:

- *“Quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes.”*

Se considerarmos as normas da ABNT, a definição técnica é a seguinte:

- *“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”*

Para as normas contábeis definidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, o valor justo de um ativo segue a diretriz do valor de mercado e é definido na CPC 46 - Mensuração do Valor Justo como:

- *“o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração”*

A mensuração do valor justo de um ativo não financeiro nas orientações do CPC leva em consideração a capacidade do participante do mercado de gerar benefícios econômicos utilizando o ativo em seu melhor uso possível (*highest and best use*) ou vendendo-o a outro participante do mercado que utilizaria o ativo em seu melhor uso. O melhor uso possível de um ativo não financeiro leva em conta o uso do ativo que seja fisicamente possível, legalmente permitido e financeiramente viável.

O valor justo é uma mensuração baseada em mercado e não uma mensuração específica da entidade. Para alguns ativos e passivos, pode haver informações de mercado ou transações de mercado observáveis disponíveis e para outros pode não haver. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo em ambos os casos é o mesmo – estimar o preço pelo qual uma transação não forçada para vender o ativo ou para transferir o passivo ocorreria entre participantes do mercado na data de mensuração sob condições correntes de mercado (ou seja, um preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de participante do mercado que detenha o ativo ou o passivo).

Quando o preço para um ativo ou passivo idêntico não é observável, a entidade mensura o valor justo utilizando outra técnica de avaliação que maximiza o uso de dados observáveis relevantes e minimiza o uso de dados não observáveis. Por ser uma mensuração baseada em mercado, o valor justo é mensurado utilizando-se as premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou o passivo, incluindo premissas sobre risco.

A instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011, também dá orientações e define valor justo para propriedades para investimento da seguinte forma:

“Art. 7º Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.”

§1º Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição.

§3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.

§4º Na impossibilidade de aplicar o disposto no parágrafo anterior, a instituição administradora deve usar, na ordem, as seguintes informações para estimar o valor justo:

I – preços correntes praticados em um mercado líquido de ativos de diferente natureza, condição, localização, sujeitos a diferentes contratos de aluguéis ou outros, ajustados para refletir estas diferenças;

II – preços recentes de ativos semelhantes praticados em mercados menos líquidos, ajustados para refletir quaisquer mudanças nas condições econômicas em relação à data da ocorrência daqueles preços; ou

III – projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, devendo usar taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.”

Entendemos por “mercado líquido” citado acima o conceito de “mercado ativo” apresentado pelas normas contábeis definidas pelo CPC, conforme abaixo:

“Mercado ativo é um mercado onde todas as seguintes condições existem:

- (a) os itens transacionados no mercado são homogêneos;*
- (b) vendedores e compradores com disposição para negociar são encontrados a qualquer momento para efetuar a transação; e*
- (c) os preços estão disponíveis para o público.”*

De qualquer forma, os valores de mercado são mensurados com segurança em ambientes onde é possível se fazer uma comparação direta, ou ter suporte de mercado para tal assertiva.

Para imóveis residenciais, comerciais e outros bens padronizados e com mercado ativo normalmente é possível estimar valores diretamente por comparação, contudo no caso de dificuldade de acesso a informações efetivas de negócios realizados, avaliação de conjunto (“pacote”) de unidades autônomas, empreendimentos de grande porte, imóveis especializados ou em estágios intermediários de projeto, desenvolvimento ou implantação, ou mesmo títulos de valores mobiliários lastreados em ativos não financeiros, não é possível fazer a avaliação por comparação direta em função da pouca amostragem de evidências de mercado.

Nestas situações é exigida a utilização de técnicas de avaliação geralmente aceitas, estabelecendo-se premissas e pressupostos que suprem a ausência de evidências de mercado e permitem ao avaliador se apoiar nas teorias da Engenharia de Avaliações e das Finanças Corporativas para embasar a aferição de um referencial de valor que represente a melhor aproximação do valor de mercado justo (“fair market value”).

III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES

Uso Predominante:	Comercial/serviços
Distribuição da Ocupação Predominante:	Vertical
Densidade de Ocupação:	Média/baixa
Padrão Econômico:	Alto
Principais Pólos de Influência:	Atividade comercial na região
Área Sujeita a Enchentes:	Não

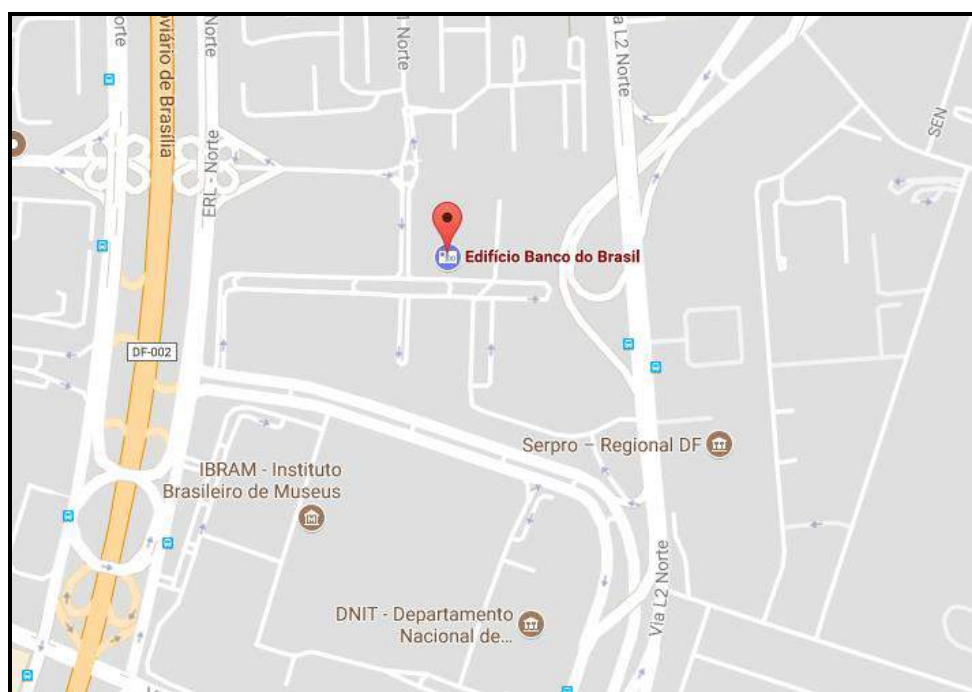
1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Principais Vias de Acesso:	Vias L1, L2 Norte e ERL - Norte
Intensidade de Tráfego:	Médio
Nível de Escoamento:	Bom
Acesso ao Imóvel:	Acesso direto
Tipos de Transportes Coletivos:	Ônibus
Melhoramentos Públicos:	Coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado
Equipamentos Comunitários:	Segurança, educação, saúde, cultura e lazer

2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à Setor de Autarquia Norte – SAU/NORTE, Bloco “B”, Quadra 05, Cidade Brasília e Estado do Distrito Federal.



2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Denominação:	Via L1 Norte
Tipo:	Principal
Quantidade de Faixas:	Duas
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Calçadas:	Cimentada
Iluminação Pública:	Vapor de mercúrio

2.3. ASPECTOS FÍSICOS

De acordo com os elementos fornecidos, o terreno possui as seguintes características:

=====

ÁREA TOTAL: 9.600,00 m² (conforme matrícula)

=====

Formato:	Bom
Topografia:	Terreno plano, ao nível dos logradouros de situação
Superfície:	Seca

3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 DESCRIÇÃO DO GREEN TOWERS BRASÍLIA

Descrição:	O prédio é composto por 3 torres: norte, central e sul. Cada torre possui 16 pavimentos tipo mais cinco subsolos. Em cada pavimento tipo há sanitários masculino, feminino e PNE, acesso à área técnica e escada, acesso às salas de escritório privativas do Banco. No total são 36 elevadores dentre social e serviço mais 3 para acesso ao subsolo. Estrutura de concreto armado isenta de imperfeições. Não há alvenaria, uma vez que as lajes foram entregues em vão livre para que as divisórias sejam adequadas pelo inquilino. Esquadria de alumínio com vidro laminado duplo termoacústico. Térreo com acabamento em alto padrão tipo piso em granito, forro decorativo em placas de gesso acartonado, parede com cascata, átrio de circulação de ar no miolo da torre central com parede vegetal. O nono pavimento onde se situam os túneis de ligação entre as três torres, abriga uma área de vivência, restaurantes e sala de repouso, sendo que todo o acabamento segue o padrão escolhido pelo inquilino. Na cobertura situam-se as centrais condensadoras, trilho de limpeza da fachada de vidro e heliponto. A cobertura é toda pintada de branco para atender aos

	requisitos normativos de reflexão da luz solar para obter certificação LEED em eficiência energética. Ainda para se atender às normas de eficiência energética o condomínio controla a quantidade de luminárias acessas, especialmente nos subsolos. É no subsolo onde se situam os reservatórios de reuso de água pluvial, a qual antes de ser reaproveitada passa por um hidrociclone que promove a sedimentação de detritos e a consequente filtragem. Ainda no subsolo se situam as salas administrativas do condomínio, central de monitoramento CFTV, central de monitoramento da brigada de incêndio, geradores, sendo que o primeiro subsolo tem pé direito duplo para permitir circulação de caminhões de remoção de lixo. Pelos fundos, existem DOCAS para se fazer o abastecimento e suprimento do edifício. Todos os sistemas construtivos, inclusive instalações prediais básicas e especiais, são compatibilizados.
Padrão Construtivo:	Fino
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública,
Estrutura:	Concreto armado
Estado de Conservação:	Novo
Idade:	04 anos (Torre I) 02 anos (Torre II) 02 ano (Torre III)

QUADRO DE ÁREAS – EM M²

Unidade	Pavimento	Torre	Área Priv. (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Fração Ideal (%)
Loja S-1	Térreo	I	171,36	204,87	376,23	0,0022580
Loja S-2	Térreo	I	40,81	48,73	89,54	0,0005370
Loja S-3	Térreo	I	29,79	35,57	65,36	0,0003920
Loja S-4	Térreo	I	29,79	34,43	64,22	0,0003850
Loja S-5	Térreo	I	29,79	34,43	64,22	0,0003850
Loja S-6	Térreo	I	30,41	36,29	66,70	0,0004000
Loja S-7	Térreo	I	73,13	87,37	160,50	0,0009630
Loja S-8	Térreo	I	74,82	89,46	164,28	0,0009860
Loja S-9	Térreo	I	56,10	67,05	123,15	0,0007390
Sala S-101	1º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala S-102	1º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala S-201	2º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala S-202	2º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala S-301	3º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala S-302	3º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala S-401	4º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala S-402	4º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala S-501	5º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala S-502	5º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala S-601	6º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala S-602	6º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala S-701	7º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala S-702	7º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala S-801	8º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala S-802	8º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala S-901	9º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala S-902	9º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala S-1001	10º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala S-1002	10º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala S-1101	11º	I	717,25	858,14	1.575,39	0,0094580
Sala S-1102	11º	I	717,00	857,87	1.574,87	0,0094550
Sala S-1201	12º	I	728,65	871,75	1.600,40	0,0096080
Sala S-1202	12º	I	728,35	871,39	1.599,74	0,0096040
Sala S-1301	13º	I	770,83	922,20	1.693,03	0,0101640
Sala S-1302	13º	I	770,70	922,11	1.692,81	0,0101630
Sala S-1401	14º	I	770,83	922,20	1.693,03	0,0101640
Sala S-1402	14º	I	770,70	922,11	1.692,81	0,0101630
Sala S-1501	15º	I	770,83	922,20	1.693,03	0,0101640
Sala S-1502	15º	I	770,70	922,11	1.692,81	0,0101630
Sala S-1601	16º	I	770,83	922,20	1.693,03	0,0101640
Sala S-1602	16º	I	770,70	922,11	1.692,81	0,0101630

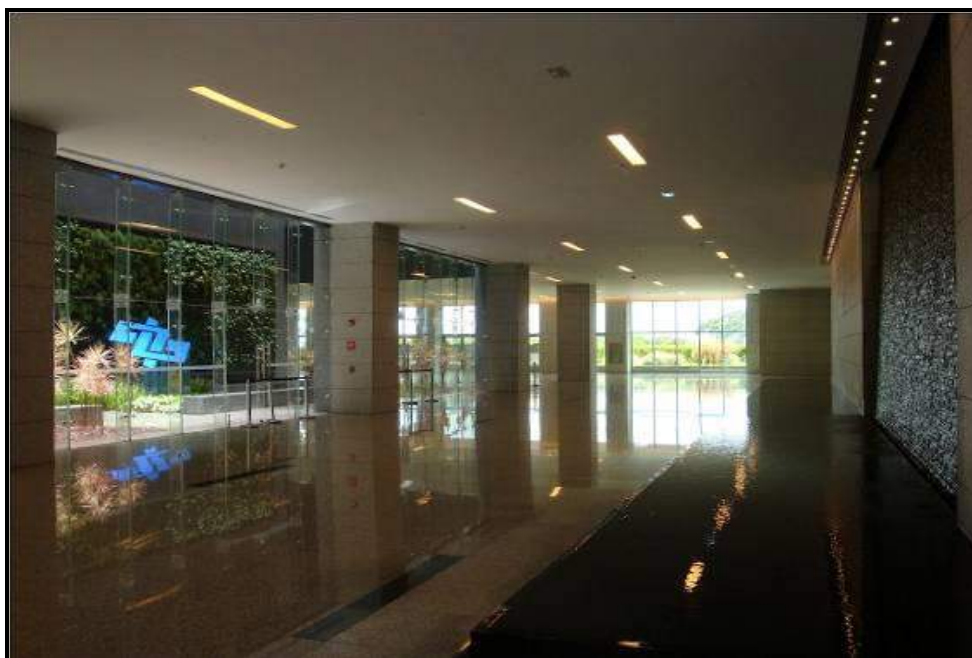
Sala C-101	1º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940
Sala C-102	1º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860
Sala C-201	2º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940
Sala C-202	2º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860
Sala C-301	3º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940
Sala C-302	3º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860
Sala C-401	4º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940
Sala C-402	4º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860
Sala C-501	5º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940
Sala C-502	5º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860
Sala C-601	6º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940
Sala C-602	6º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860
Sala C-701	7º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940
Sala C-702	7º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860
Sala C-801	8º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940
Sala C-802	8º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860
Sala C-901	9º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940
Sala C-902	9º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860
Sala C-1001	10º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940
Sala C-1002	10º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860
Sala C-1101	11º	II	782,04	935,62	1.717,66	0,0103120
Sala C-1102	11º	II	781,51	934,99	1.716,50	0,0103050
Sala C-1201	12º	II	793,71	949,60	1.743,31	0,0104660
Sala C-1202	12º	II	793,01	948,78	1.741,79	0,0104570
Sala C-1301	13º	II	838,41	1.003,12	1.841,53	0,0110560
Sala C-1302	13º	II	838,06	1.002,68	1.840,74	0,0110510
Sala C-1401	14º	II	838,41	1.003,12	1.841,53	0,0110560
Sala C-1402	14º	II	838,06	1.002,68	1.840,74	0,0110510
Sala C-1501	15º	II	838,41	1.003,12	1.841,53	0,0110560
Sala C-1502	15º	II	833,73	997,50	1.831,23	0,0109940
Sala C-1601	16º	II	838,41	1.003,12	1.841,53	0,0110560
Sala C-1602	16º	II	833,73	997,50	1.831,23	0,0109940

Loja N-1	Térreo	III	170,78	204,24	375,02	0,0022510
Loja N-2	Térreo	III	40,39	48,36	88,75	0,0005330
Loja N-3	Térreo	III	29,92	35,84	65,76	0,0003950
Loja N-4	Térreo	III	29,34	36,11	65,45	0,0003870
Loja N-5	Térreo	III	29,34	35,11	64,45	0,0003870
Loja N-6	Térreo	III	30,46	36,48	66,94	0,0004020
Loja N-7	Térreo	III	546,14	653,28	1.199,42	0,0072000
Sala N-101	1º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala N-102	1º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala N-201	2º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala N-202	2º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala N-301	3º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala N-302	3º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala N-401	4º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala N-402	4º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala N-501	5º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala N-502	5º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala N-601	6º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala N-602	6º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala N-701	7º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala N-702	7º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala N-801	8º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala N-802	8º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala N-901	9º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala N-902	9º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala N-1001	10º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230
Sala N-1002	10º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210
Sala N-1101	11º	III	717,25	858,14	1.575,39	0,0094580
Sala N-1102	11º	III	717,00	857,87	1.574,87	0,0094550
Sala N-1201	12º	III	728,65	871,75	1.600,40	0,0096080
Sala N-1202	12º	III	728,35	871,39	1.599,74	0,0096040
Sala N-1301	13º	III	770,83	922,20	1.693,03	0,0101640
Sala N-1302	13º	III	770,70	922,11	1.692,81	0,0101630
Sala N-1401	14º	III	770,83	922,20	1.693,03	0,0101640
Sala N-1402	14º	III	770,70	922,11	1.692,81	0,0101630
Sala N-1501	15º	III	770,83	922,20	1.693,03	0,0101640
Sala N-1502	15º	III	770,70	922,11	1.692,81	0,0101630
Sala N-1601	16º	III	770,83	922,20	1.693,03	0,0101640
Sala N-1602	16º	III	770,70	922,11	1.692,81	0,0101630
Total			75.837,30	90.731,63	166.568,93	1,0000000

3.2 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



TÉRREO



TÉRREO



TÉRREO ENTRADA FRONTAL



TÉRREO



TÉRREO



NO LOUNGE 1º ANDAR TORRE OESTE



9º ANDAR TORRE SUL ESPAÇO GOURMET



9º ANDAR TORRE NORTE CLINI CASSI



TÉRREO LOJA 2 TORRE NORTE



IDEM



TÉRREO LOJA



5º SUBSOLO TORRE NORTE LAVA JATO



5º SUBSOLO



2º SUBSOLO TORRE CENTRAL



GERADOR



GERADOR



COBERTURA TORRE NORTE



COBERTURA TORRE NORTE



LATERAL TÉRREO



ACESSO TÉRREO

IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

De forma geral, os fundamentos da economia brasileira pioraram abruptamente nos últimos anos. Apesar da melhora relevante obtida a partir da primeira década dos anos 2000, como é natural, ocorreram e ocorrerão oscilações em períodos pontuais, contudo se olharmos os principais indicadores, estávamos verificando, até 2007, quedas relevantes das taxas de juros, aumento do volume de crédito, controle da inflação e apesar do momento difícil da economia internacional e nacional ainda existiam boas perspectivas para o Brasil quando comparado com a média mundial para o longo prazo.

Este cenário se transformou rapidamente em função da piora do quadro econômico internacional, aliado a erros na condução da política econômica nacional, escândalos de corrupção e a desarticulação política do governo.

Após um breve período de crise no final de 2008 e 2009, o mercado imobiliário brasileiro passou por um período de euforia em 2010 e 2011, apresentando um aquecimento significativo, com um aumento de demanda por ativos imobiliários, destacando-se principalmente terrenos para incorporações, áreas para o segmento de logística e distribuição, participações em shopping centers e outras carteiras de imóveis comerciais com foco em renda de longo prazo.

Os preços dos ativos imobiliários apresentaram uma valorização real significativa, impulsionados por todas estas variáveis citadas, destacando-se principalmente a queda da taxa de juros que direcionou um volume expressivo de recursos da renda fixa para o mercado imobiliário.

A partir do segundo semestre de 2012 os indicadores de mercado começaram a se desacelerar e alguns fundamentos econômicos começaram a dar sinais de fadiga, com dificuldade de contenção da inflação e de crescimento do PIB, apontando para uma conjuntura mais complicada para o desenvolvimento do país, exigindo já em 2013 a retomada do crescimento das taxas básicas de juros e a desvalorização do real.

O crescimento que vinha sendo observado entre os anos de 2007 e 2012 em diversos setores da economia desacelerou principalmente a partir de 2013, verificando-se uma retração ainda mais acentuada no desempenho do mercado em 2014 e 2015, muito afetado pelos escândalos na Petrobras e outros órgãos, envolvendo grandes empreiteiras do país e políticos de diversos escalões, culminando, inclusive, na queda da presidente da república, no final de 2016.

A partir de então, a expectativa de uma eventual mudança nos rumos do país, entretanto, foi abalada pelo surgimento de mais escândalos de corrupção, desta vez pelas denúncias feitas pela JBS, com acusações contra políticos dos maiores partidos do Brasil, reduzindo a capacidade do novo governo implementar os ajustes estruturais necessários para a retomada do crescimento.

Atualmente, a condução da política econômica mostra que o país vem tentando, gradualmente, uma recuperação para a crise instalada nestes últimos anos, como pode se verificar no controle da inflação e nas repetidas quedas da taxa de juros, ocorridas desde dezembro de 2016 para cá, de 13,75% para 6,50%, patamar este inferior ao observado em meados de 2012/13, estimulando que investidores procurem fora do mercado financeiro outras formas de aplicar seus recursos.

Assim, mesmo diante dos sinais de uma possível estabilidade da taxa de juros e da inflação, existem dúvidas com relação à capacidade de implementação por um novo governo de um ajuste fiscal efetivo e à intensidade da retomada da indústria e dos outros setores da economia e consequentemente de crescimento do PIB, constituindo-se ainda em um cenário de incertezas e desconfiança por parte dos investidores para 2019.

A perspectiva esperada para o setor imobiliário em geral é de estabilidade com possibilidades de leve recuperação, podendo se diferenciar no contexto de cada segmento específico em função da conjuntura para o produto imobiliário, condições de crédito, estágio de desenvolvimento de cada local, das vertentes de crescimentos das cidades, dos níveis de investimento urbano programado para os próximos anos em cada região e do equilíbrio das forças de oferta e demanda vivenciadas nos últimos anos em cada microrregião.

Especificamente com relação ao avaliando, temos a seguinte situação:

- 1) O imóvel não se enquadra no conceito de propriedade especializada, permitindo o uso adequado por atividades convencionais, atendendo as necessidades de uma grande quantidade de usuários de mercado;
- 2) Tipo de uso atual e aproveitamento eficiente (Highest and Best Use):
 - a) O imóvel localiza-se no SETOR DE AUTARQUIA NORTE – SAU/NORTE, BLOCO “B”, QUADRA 05, Cidade de Brasília, Estado do Distrito Federal, em local em evolução vertical gradual;
 - b) O uso atual do imóvel em análise, sob a óptica do mercado, está adequado e apresenta a seguinte situação conforme informações obtidas no imóvel e com o gestor imobiliário¹:
 - (i) As edificações estão posicionadas adequadamente no terreno;
 - (ii) O projeto de implantação das edificações no terreno está adequado;
 - (iii) Não existe sobra de coeficiente de aproveitamento para ampliação das edificações de acordo com a legislação;
 - (iv) Não existe sobra física de terreno para ampliação das edificações;
 - (v) Não é possível fisicamente ampliar a área construída mantendo as edificações atuais;
 - (vi) O uso atual está compatível com o entorno do local;
 - (vii) Não existe conflito entre o uso atual e os imóveis da vizinhança;
 - (viii) Existe baixa procura atualmente de usuários similares ao avaliando para a ocupação de imóveis no entorno;
- 3) O Nível de utilidade do imóvel avaliando pode ser enquadrado como excelente, haja vista que o perfil da edificação está compatível em relação ao que o mercado busca atualmente, apresentando a seguinte situação em relação aos itens abaixo:
 - a) Frente e entrada do Imóvel: Excelente
 - b) Formato do terreno: Excelente
 - c) Posicionamento das edificações no terreno: Excelente
 - d) Distribuição das dependências: Excelente
 - e) Qualidade áreas comuns de apoio/benfeitorias: Excelente
 - f) Circulação interna (horizontal e vertical): Excelente
 - g) Qualidade geral das edificações e benfeitorias: Excelente
 - h) Estado de conservação geral: Excelente
 - i) O percentual de representatividade do terreno no Custo de reedição está em aproximadamente 20%, indicando que o imóvel está em uma fase de aproveitamento eficiente em termos de investimento em terreno e edificações.

¹ Não foram feitas as análises da documentação pertinente a legalização da propriedade, ou mesmo consultas ou levantamentos junto aos órgãos competentes para a confirmação das informações obtidas junto ao gestor imobiliário e ao usuário do imóvel.

O nível de utilidade indica a adequação e o aproveitamento dos investimentos em edificações e benfeitorias dentro da vocação e do aproveitamento eficiente do terreno. O nível de utilidade estabelece a produtividade destes investimentos sobre o terreno.

- 4) Com relação ao contexto do mercado para imóveis semelhantes ao avaliando quanto ao nível de oferta disponível, demanda, liquidez, absorção e o momento de preços, temos o seguinte cenário:
- a) Nível de oferta: Médio-baixo;
 - b) Nível de demanda: Baixo;
 - c) Absorção pelo mercado: Lenta;
 - d) Desempenho do mercado atual: Recessivo ;
 - e) Momento de mercado: Nível de preços baixo, as forças de negociação estão favoráveis para o comprador.

.V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA)

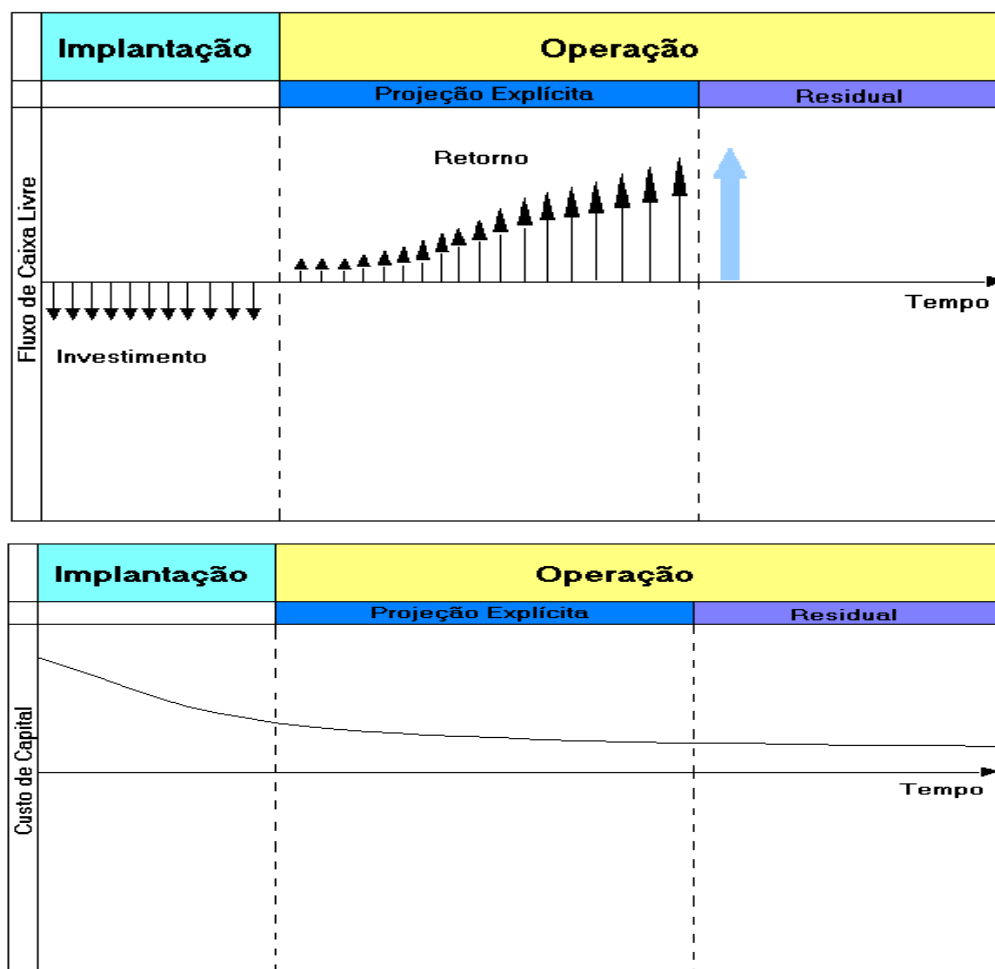
1. MODELO DE ANÁLISE

O modelo estabelecido para a avaliação dos imóveis foi através da análise econômico-financeira por Fluxo de Caixa Descontado (DCF), contemplando o ciclo completo de vida de um empreendimento de base imobiliária para renda, podendo-se dividir genericamente em 2 períodos básicos:

- Ciclo de Implantação: é a fase de formatação, desenvolvimento, construção, implantação e equipagem do empreendimento até a sua inauguração e início da operação. No presente caso o imóvel já está pronto e por hipótese será adquirido nesta situação;
- Ciclo Operacional: é o período de exploração do empreendimento no conceito de renda de longo prazo, normalmente com uma fase inicial, após a implantação, de inserção gradativa no mercado, passando assim para um período de maturação ou consolidação com evolução vegetativa até atingir a maturidade representada pela estabilidade. Ao final teremos um período de declínio ou exaustão até o final da vida útil considerada. Nas projeções a fase operacional usualmente se divide em 2 partes:
 - a) Período de projeção explícita: admitindo a fase inicial de projeção, onde é possível prever-se determinado comportamento dos fluxos de caixa com certo grau de certeza, procurando abranger no mínimo as fases de inserção no mercado e maturação vegetativa;
 - b) Valor Residual: equivalente ao ciclo posterior ao de projeção explícita, normalmente representado pela fase de estabilidade, passando para a fase de declínio ou exaustão até o final 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.

No presente caso como o empreendimento já se encontra com contratos de aluguel em andamento, a fase operacional considera este perfil de projeção.

Graficamente podemos ilustrar o modelo de análise de um empreendimento convencional de base imobiliária através da figura abaixo que resume o fluxo de caixa de um projeto desta natureza.



Analisando o ciclo completo de vida de um empreendimento imobiliário, o custo de capital, como em todo negócio “Start up”, tem comportamento decrescente na fase inicial conforme figura acima, variando de acordo com o perfil de risco de cada fase de evolução do empreendimento.

O Risco se reduz gradualmente com a materialização física do projeto no Ciclo de Implantação e posteriormente a medida que o negócio alcança a sua maturidade no Ciclo Operacional, o risco usualmente se estabiliza no nível de outros empreendimentos consolidados e performados.

Nesta linha de raciocínio, tendo em vista o estágio operacional do empreendimento avaliando, faremos a análise econômico-financeira focando no período operacional futuro, analisando a expectativa de receitas, despesas e investimentos projetados, fixando o fluxo de caixa esperado e gerando referenciais e indicadores de viabilidade que embasem um arbitramento de valor, seguindo as seguintes etapas de cálculo:

- a) **Fluxo de Caixa do Projeto:** consolidação de um fluxo de caixa esperado para o projeto de investimento, abrangendo os investimentos para aquisição (incognita da avaliação) e operação (renda de longo prazo), encerrando assim o ciclo de análise.
- b) **Custo de Capital:** determinação da taxa de desconto dos fluxos de caixa futuros, no conceito de custo de capital, dimensionando a atratividade do investidor frente ao risco futuro do investimento, variável e decrescente em relação ao momento de evolução em que se encontra o projeto. Este modelo fixa um custo de capital na visão do investidor posicionado em cada período de evolução do projeto;
- c) **Valor Econômico do Empreendimento:** fixado o fluxo de caixa esperado e definido um custo de capital específico para cada período, efetua-se o desconto dos fluxos futuros com base em cada taxa de desconto, obtendo o valor do empreendimento;
- d) **Análise de sensibilidade do modelo:** verificando-se variável por variável sua influência no resultado final e hierarquizando-as em função de sua representatividade no resultado esperado;
- e) **Análise de Desvios:** é evidente que as previsões carregam em si, um certo grau de incertezas e limitações, principalmente quando pensamos no mercado econômico-financeiro e, mais ainda, em se tratando da economia brasileira.

O grau de incertezas, ou seja, o risco, estará intimamente ligado com a probabilidade de ocorrência dos eventos em estudo. A definição mais simples e prática segundo José Roberto Securato em seu livro “Decisões Financeiras em Condições de Risco” parece ser a dada por Salomon e Pringle: “risco é o grau de incerteza a respeito de um evento”.

A análise de desvios é fundamental em um estudo desta natureza visto que estamos trabalhando com expectativas de resultados dependentes de situações que irão ocorrer no futuro.

Neste caso a análise será efetuada através de simulações de variações de cenários nas variáveis chaves.

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para a análise deste empreendimento objeto deste estudo foram formuladas algumas premissas básicas e pressupostos que são fundamentais nos resultados obtidos. Estas condições se não atendidas podem alterar as conclusões do estudo, representando fatores limitantes do uso do relatório, as quais detalhamos abaixo:

- O valor monetário usado neste relatório refere-se ao poder de compra do Real – R\$ na data base da avaliação, no conceito de moeda de poder aquisitivo constante;
- A condução da política econômica brasileira que havia atingido consensualmente a maturidade, com o compromisso de equilíbrio, se desviou nos últimos anos deste cenário e não conseguiu manter a estabilidade macro-econômica, exigindo agora uma correção de rota para retomar seu caminho de estabilidade. Nesta nova conjuntura o país seguirá numa rota ponderada por suas limitações políticas e econômicas, considerando-se as seguintes diretrizes:
 - Não haverá avanços institucionais relevantes de curto prazo que potencializem as condições de desenvolvimento;
 - Haverá pressões por políticas sustentáveis, exigindo a não-adoção de políticas que possam gerar um crescimento maior, mas que impliquem em desequilíbrios como já vinham se verificando na gestão federal anterior;
 - No âmbito do crescimento econômico de longo prazo não é factível imaginar que o país volte a exibir números verificados na época do “milagre econômico” ou mesmo da primeira década deste século, contudo no longo prazo continuará crescendo a taxas superiores a média mundial após ultrapassar nos próximos anos este período de ajuste;
 - Em relação a taxa de juros esperamos uma redução sustentável no médio e longo prazo a patamares compatíveis com o mercado internacional após ultrapassar nos próximos anos este período de ajuste;
- as autorizações, licenças, alvarás, estudos técnicos ou outros documentos legais necessários a aprovação, construção e funcionamento dos empreendimentos estão ou serão viabilizados na forma exigida pelos órgãos competentes;
- os aspectos técnicos construtivos foram ou serão executados adequadamente, não ocorrendo vícios ou defeitos nas obras que tragam consequências negativas no futuro, afetando o desempenho dos empreendimentos;
- a avaliação considerou os valores, condições e particularidades do contrato de locação existente, bem como os parâmetros e condições levantadas com base em pesquisa de mercado;

- nos cenários específicos da Operação de Buy to Lease e do Fundo de Investimento Imobiliário – FII admitimos que o contrato, será cumprido até o final, sem vacância, contudo com uma provisão para eventuais inadimplências. No cenário de Mercado Aberto consideramos uma provisão para vacância que aumenta gradualmente ao longo do prazo remanescente dos contratos;
- trabalhamos com as bases do contrato locação do imóvel informadas pela solicitante de datas, valores, prazos e condições comerciais;
- o empreendimento está livre de ônus, dívidas ou pendências referentes a eventos do passado;
- o empreendimento foi avaliado considerando que terá a mesma carga de impostos de pessoas jurídicas convencionais tributadas pelo lucro presumido, visto que o valor de mercado, bem como a viabilidade do empreendimento, deve ser avaliado no contexto do mercado aberto, sempre pressupondo as condições e variáveis de um participante de mercado “típico”, desconsiderando-se condições especiais e estruturas específicas da entidade em avaliação;
- no cenário específico do Fundo de Investimento Imobiliário – FII admitimos que o fundo irá se beneficiar totalmente da isenção de impostos para as receitas do FII e também para o rendimento do cotista;
- os parâmetros complementares adotados para arbitramento de cenário foram fixados apenas para reproduzir com mais realidade as transações previstas, podendo apresentar mudanças no momento de ocorrência do fato em função de dependerem de diversas variáveis não monitoráveis no âmbito do planejamento dos empreendimentos.

Desta forma, ressaltamos que os valores referenciais e indicadores de viabilidade obtidos neste estudo estão vinculados as premissas estabelecidas e aos cenários arbitrados para simulação, devendo o decisor analisar estes resultados em conjunto com os parâmetros fixados no modelo de projeção.

3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA (FCFE)

Em termos gerais, os fluxos de caixa são os fluxos que sobram após o pagamento de despesas operacionais, impostos e quaisquer pagamentos de capital de terceiros (Debt), mas antes que sejam feitos distribuição de dividendos ou remuneração de cotistas representados por capital próprio (Equity).

No presente caso, projetamos os fluxos de caixa do proprietário considerando a estrutura de uma empresa convencional e com remuneração variável de forma a zerar o fluxo de caixa, repassando para aos cotistas 100% dos resultados.

Neste contexto estaremos verificando a viabilidade de investimento na visão dos cotistas que nesta modelagem representam os investidores do negócio.

Pessoa Jurídica Convencional		Acionistas	
+	Receitas Operacionais	-	Integralização dos Acionistas
		+	Distribuição de Dividendos
	Aluguéis Efetivos	-	Impostos
	Receitas de estacionamento	+	Valor Residual
	Outras receitas	=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas
-	Impostos sobre receitas		
	PIS		
	COFINS		
-	Despesas Operacionais		
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		
	Inadimplência irre recuperável		
	Gestão de contratos de locação		
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		
-	Depreciação		
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)		
-	Impostos (IR/CSSL)		
=	Lucro líquido		
+	Depreciação e Amortização		
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		
-	Investimento em novos ativos		
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		
=	Fluxos de Caixa Acumulado		
+	Integralização dos Acionistas		
=	Fluxos de Caixa Acumulado		
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		
=	Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade		
+	Valor Residual		
=	Fluxos de Caixa Líquidos Final		

Como o CAPM produz taxas para serem aplicadas em fluxos de caixa após os impostos, as projeções de fluxo foram também elaborados da mesma forma, o que compatibiliza os referenciais e conceitos entre as composições do fluxo de caixa e da taxa de desconto que irão determinar o valor presente.

Este cálculo deve sempre considerar as condições e variáveis de um participante de mercado “típico”, desconsiderando-se condições especiais e estruturas específicas da entidade em avaliação, admitindo-se como premissa neste caso que o referencial de tributação “típico” é o de uma empresa convencional investidora em imóveis para locação tributada com base no lucro presumido.

Os parâmetros utilizados para o arbitramento do fluxo mais provável estão apresentados nos itens seguintes.

3.1 PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS

Os parâmetros para a projeção de fluxos de caixa esperados para o empreendimento avaliando estão apresentados a seguir, destacando-se que as receitas operacionais são compostas basicamente pelo aluguel do empreendimento, sendo que as bases adotadas para as projeções dos alugueis existentes foram fornecidas pela solicitante conforme abaixo relacionadas:

Bases dos contratos	Contrato 1	Contrato 2	Contrato 3	Contrato 4
Cenário : BuyToLease	Brasília1	Brasília2	Brasília3	BrasíliaLoja2_1
Área Locável (m2)	20.809,09	22.281,21	21.125,26	34,69
Aluguel contratado - R\$/m2	129,35	120,80	127,41	147,02
Aluguel contratado	2.691.666,67	2.691.666,67	2.691.666,67	5.100,00
Data base aluguel contratado	31/08/2018	31/08/2018	31/08/2018	04/04/2014
Mês de reajuste	10	10	10	4
Periodicidade de reajuste	12	12	12	12
Periodicidade de pagamento	1	1	1	1
Índice de reajuste	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV
Data de início do contrato	31/10/2017	31/10/2017	31/10/2017	04/04/2014
Data de início do pagamento	30/11/2017	30/11/2017	30/11/2017	04/05/2014
Data de fim de contrato	31/10/2023	31/10/2023	31/10/2023	04/04/2019
Locatários	Brasília1	Brasília2	Brasília3	BrasíliaLoja2_1
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	2.691.666,67	2.691.666,67	2.691.666,67	6.166,82
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	2.665.018,77	2.665.018,77	2.665.018,77	6.105,76
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	2.762.594,89	2.762.594,89	2.762.594,89	6.607,44

Bases dos contratos	Contrato 5	Contrato 6	Contrato 7	Contrato 8
Cenário : BuyToLease	BrasíliaLojas3/4_1	BrasíliaLojas5/6_1	BrasíliaLojas3/4/5_3	BrasíliaLoja2_3
Área Locável (m2)	50,64	51,17	75,31	34,33
Aluguel contratado - R\$/m2	201,41	199,34	338,60	247,59
Aluguel contratado	10.200,00	10.200,00	25.500,00	8.500,00
Data base aluguel contratado	01/04/2014	04/04/2014	03/10/2016	18/11/2016
Mês de reajuste	4	4	10	10
Periodicidade de reajuste	12	12	12	12
Periodicidade de pagamento	1	1	1	1
Índice de reajuste	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV
Data de início do contrato	01/04/2014	04/04/2014	03/10/2016	18/11/2016
Data de início do pagamento	01/05/2014	04/05/2014	03/11/2016	18/12/2016
Data de fim de contrato	01/04/2022	04/04/2022	02/10/2020	18/11/2021
Locatários	BrasíliaLojas3/4_1	BrasíliaLojas5/6_1	BrasíliaLojas3/4/5_3	BrasíliaLoja2_3
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	12.333,63	12.333,63	27.653,11	9.202,98
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	12.211,53	12.211,53	27.379,34	9.111,87
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	13.214,88	13.214,88	27.762,52	9.239,39

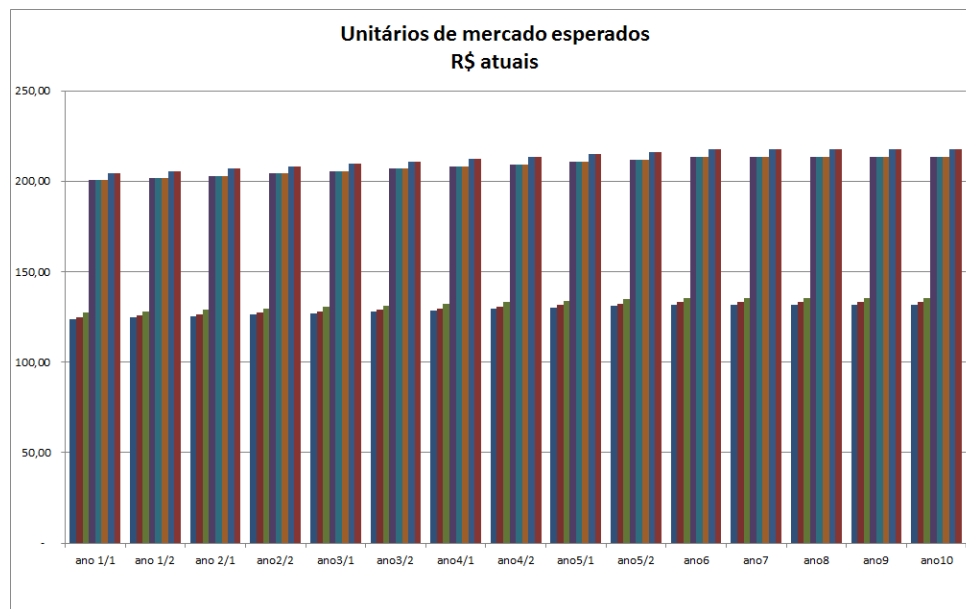
- (1) **Aluguel corrigido vigente:** Valor atual do aluguel
- (2) **Aluguel ajustado em moeda constante:** Valor do aluguel em moeda constante no primeiro mês do fluxo projetado (aluguel corrigido ajustado em função da perda pela restrição do reajuste anual)
- (3) **Aluguel data base estudo:** Valor do aluguel contratado atualizado sem a restrição do reajuste anual, hipoteticamente como se fosse permitido reajustar mensalmente.

Para as projeções de receitas de alugueis após o término dos contratos relacionados anteriormente, projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 1	Contrato 2	Contrato 3	Contrato 4
Cenário : BuyToLease	Brasília1	Brasília2	Brasília3	BrasíliaLoja2_1
Aluguel de mercado inicial - R\$	2.578.327	2.785.983	2.690.744	6.954
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	123,90	125,04	127,37	200,46
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	131,91	133,12	135,60	213,41
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	60	60	60	60
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	372	396	396	372
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	118,72	119,81	122,04	192,07
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	58	58	58	3
Vacância estabilizada - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	186	198	198	186
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	37,24	37,24	37,24	37,24
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	37,24	37,24	37,24	37,24
Vida útil remanescente de projeção (anos)	56	58	58	56

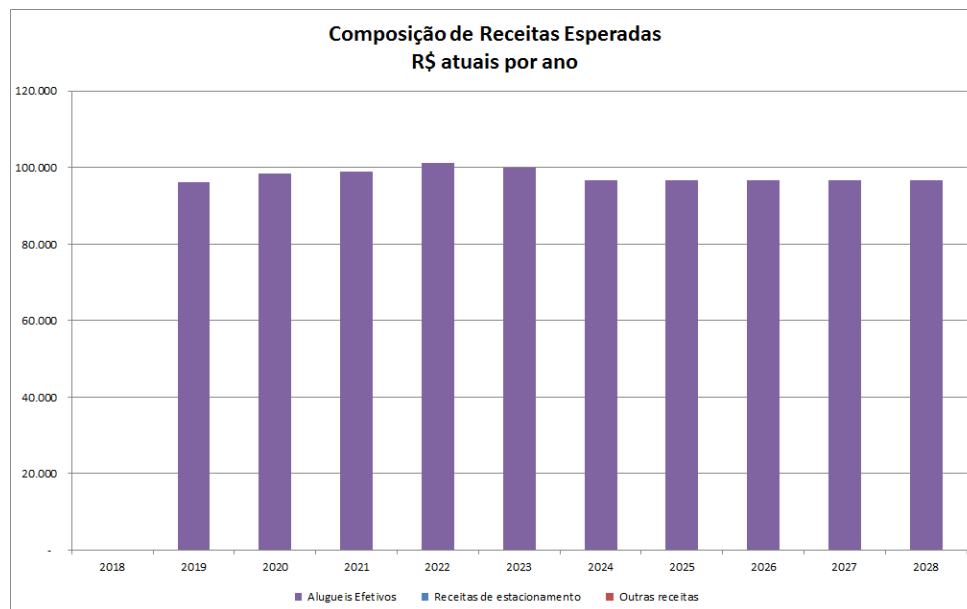
Parâmetros esperados de mercado	Contrato 5	Contrato 6	Contrato 7	Contrato 8
Cenário : BuyToLease	BrasíliaLojas3/4_1	BrasíliaLojas5/6_1	BrasíliaLojas3/4/5_3	BrasíliaLoja2_3
Aluguel de mercado inicial - R\$	10.152	10.258	15.396	7.019
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	200,46	200,46	204,43	204,44
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	213,41	213,41	217,64	217,64
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	60	60	60	60
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	372	372	396	396
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	192,07	192,07	195,88	195,88
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	39	39	21	34
Vacância estabilizada - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	186	186	198	198
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	37,24	37,24	37,24	37,24
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	37,24	37,24	37,24	37,24
Vida útil remanescente de projeção (anos)	56	56	58	58

A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:

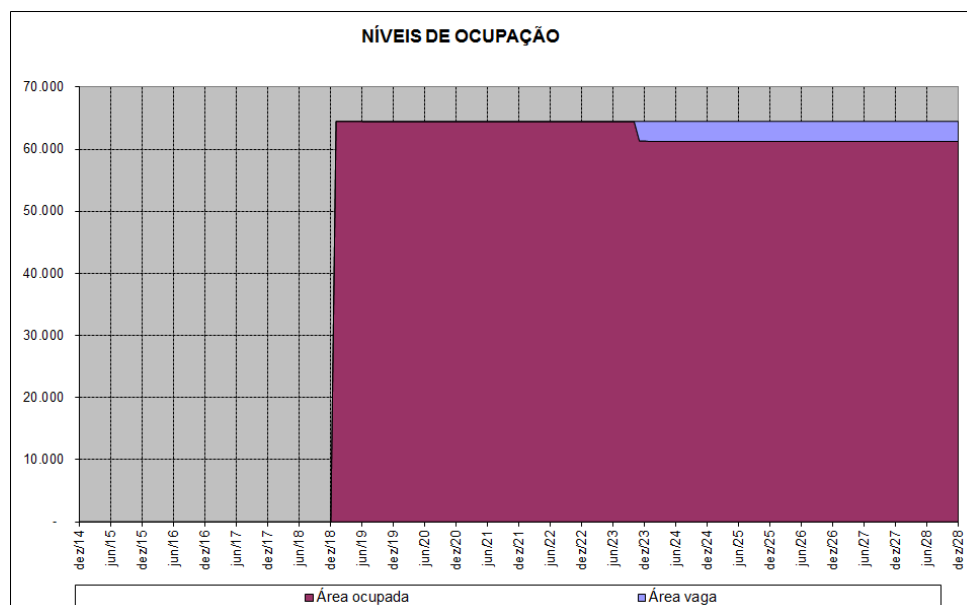


Admitimos que em 3 anos o aluguel poderá ser ajustado aos preços de mercado projetados.

Com base nas condições dos contratos existentes e as expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos:



O nível de vacância esperado pode ser visualizado abaixo, estabelecendo uma provisão para eventuais áreas vagas, projetando a ocupação das unidades conforme parâmetros apresentados anteriormente:



Sobre os aluguéis foi aplicado um deflator que ajusta a perda real de receitas em moeda constante em função do reajuste não ser feito em periodicidades inferiores a 12 meses. Para isto utilizou-se uma inflação inicial de 6,1% a.a. chegando a 4,0% a.a. em 5 anos e mantendo-se constante até o final da projeção.

Definidas as bases das receitas, partimos para as projeções das despesas operacionais que reduzirão o resultado líquido.

Estas despesas são representadas basicamente por provisões para encargos de áreas vagas (condomínio e IPTU) que devem ser assumidos pelos proprietários, além das despesas de gestão dos contratos de locação e uma provisão para eventuais inadimplências irrecoveráveis. Também foi considerado um Fundo de Reposição de Ativos de responsabilidade dos proprietários do imóvel.

A título de impostos diretos considerou-se o PIS (0,65%) e COFINS (3,00%) aplicados sobre a receita efetivamente recebida.

Com relação ao Imposto de Renda e Contribuição Social sobre os lucros, foram considerados como uma pessoa jurídica convencional, tributada sobre o lucro presumido, computando-se sempre o pagamento do adicional após o limite, cujas alíquotas sobre as receitas de principal são as seguintes:

IR (Lucro Presumido até limite)	4,80%
IR (Lucro Presumido adicional após o limite)	3,20%
Cont. Social (Lucro Presumido)	2,88%

Com relação às despesas operacionais e de investimentos no imóvel (Capex) temos as seguintes informações sobre os montantes realizados nos anos de 2016, 2017 e 2018:

1. Investimentos em Capex efetuadas pelo proprietário: Não informado;
2. Despesas Operacionais
 - a. Condomínio/IPTU efetuadas pelo proprietário: Não houve;
 - b. Condomínio/IPTU efetuadas pelos locatários: Em 2018

TORRE	Valor IPTU	Valor TLP	Desc. parcela única*IPTU	Valor Total Cota Única c/ desconto	Valor Total s/desconto*
Torre Sul	R\$ 1.211.952,60	R\$ 28.010,78	R\$ 60.597,63	R\$ 1.179.365,75	R\$ 1.239.963,38
Torre Central	1.268.445,65	19.485,76	63.422,28	1.224.509,13	1.287.931,41
Torre Norte	R\$ 1.227.191,30	R\$ 26.183,99	R\$ 61.359,57	R\$ 1.192.015,73	R\$ 1.253.375,29
TOTAL	R\$ 3.707.589,55	R\$ 73.680,53	R\$ 185.379,48	R\$ 3.595.890,60	R\$ 3.781.270,08
85%	R\$ 3.151.451,12	R\$ 62.628,45	R\$ 157.572,56	R\$ 3.056.507,01	R\$ 3.214.079,57

Mês	Condomínio	85%	
jan/18	2.360.280,84	2.006.238,71	Realizado
fev/18	2.355.748,70	2.002.386,40	Realizado
mar/18	2.351.425,17	1.998.711,40	Orçado
abr/18	2.398.542,92	2.038.761,48	Orçado
mai/18	2.456.266,85	2.087.826,82	Orçado
jun/18	2.388.454,92	2.030.186,68	Orçado
jul/18	2.822.009,96	2.398.708,46	Orçado
ago/18	2.508.975,60	2.132.629,26	Orçado
set/18	2.402.550,50	2.042.167,93	Orçado
out/18	2.470.393,26	2.099.834,27	Orçado
nov/18	2.395.863,28	2.036.483,79	Orçado
dez/18	2.405.670,84	2.044.820,22	Orçado

- c. Manutenção/conservação efetuadas pelo proprietário: Não informado;
- d. Manutenção/conservação efetuadas pelo locatário: Não informado;
- e. Outras despesas efetuadas pelo proprietário: Não informado.

Adicionalmente consideramos as provisões para reinvestimentos reais, que compõem o Fundo de Reposição de Ativos que foi projetado com base no conceito de depreciação de edificações conforme critério de Kuentzle, que estabelece menor intensidade de depreciação na fase inicial de vida do prédio, aumentando com o envelhecimento da construção seguindo a equação de uma parábola. A vida útil real arbitrada foi de 60 anos total, ajustando cada imóvel em função da sua idade aparente e considerando que o FRA provisionado pelos proprietários refere-se a 40% desta depreciação calculada.

O valor residual foi calculado com base no valor presente dos fluxos futuros estimados para a fase posterior de projeção explícita de 10 anos, considerando o prazo restante da vida útil do imóvel, representando um ciclo de maturação vegetativa ou estabilidade, passando para a fase de declínio e exaustão até o final da vida útil considerada. Considerando que nesta fase sem um investimento significativo para reciclagem profunda (conceito de “retrofit”) este perde qualidade e portanto a renda é decrescente em função dos aspectos mercadológicos, físicos e tecnológicos, visto que as taxas de depreciação vão se acentuando.

Este critério adotado pode ser comparado ao conceito tradicional de estabelecer uma perpetuidade ao final do ciclo de projeção explícita, que teria um resultado equivalente caso adotássemos uma taxa de desconto de 6,9% ao ano. Na comparação ao conceito de caprate potencial de mercado seria um equivalente a 9,2% ao ano.

CENÁRIO PESSIMISTA

- **Parâmetros do contrato de locação do Banco do Brasil:** considerado o valor de locação inicial em moeda constante durante todo o prazo de locação;
- **Provisão de vacância durante o prazo do contrato com o Banco do Brasil:** foi considerado provisão para vacância que aumenta gradualmente durante o prazo de locação com o BB, iniciando em 0% e estabilizando em 10%;

• **Parâmetros de mercado esperados:**

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 1	Contrato 2	Contrato 3	Contrato 4
Cenário : BuyToLease	Brasília1	Brasília2	Brasília3	BrasíliaLoja2_1
Aluguel de mercado inicial - R\$	2.415.101	2.610.234	2.521.439	6.499
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	116,06	117,15	119,36	187,35
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	117,69	118,80	121,04	189,99
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	60	60	60	60
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	372	396	396	372
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	105,92	106,92	108,94	170,99
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	58	58	58	3
Vacância estabilizada - %	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	186	198	198	186
Vacância no final da vida útil - %	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	37,24	37,24	37,24	37,24
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	37,24	37,24	37,24	37,24
Vida útil remanescente de projeção (anos)	56	58	58	56

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 5	Contrato 6	Contrato 7	Contrato 8
Cenário : BuyToLease	BrasíliaLojas3/4_1	BrasíliaLojas5/6_1	BrasíliaLojas3/4/5_3	BrasíliaLoja2_3
Aluguel de mercado inicial - R\$	9.488	9.587	14.398	6.564
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	187,35	187,35	191,18	191,18
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	189,99	189,99	193,88	193,88
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	60	60	60	60
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	372	372	396	396
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	170,99	170,99	174,49	174,49
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	39	39	21	34
Vacância estabilizada - %	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	186	186	198	198
Vacância no final da vida útil - %	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	37,24	37,24	37,24	37,24
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	37,24	37,24	37,24	37,24
Vida útil remanescente de projeção (anos)	56	56	58	58

- **Percentual da depreciação calculada para provisionamento do FRA: 50%.**

CENÁRIO OTIMISTA

- **Parâmetros do contrato de locação do Banco do Brasil:** foi considerado revisional do aluguel no 3º ano. No 5º ano de contrato admitimos renovação por mais 5 anos.
- **Provisão de vacância durante o prazo do contrato com o Banco do Brasil:** Não foi considerada provisão para vacância durante o período de contrato;

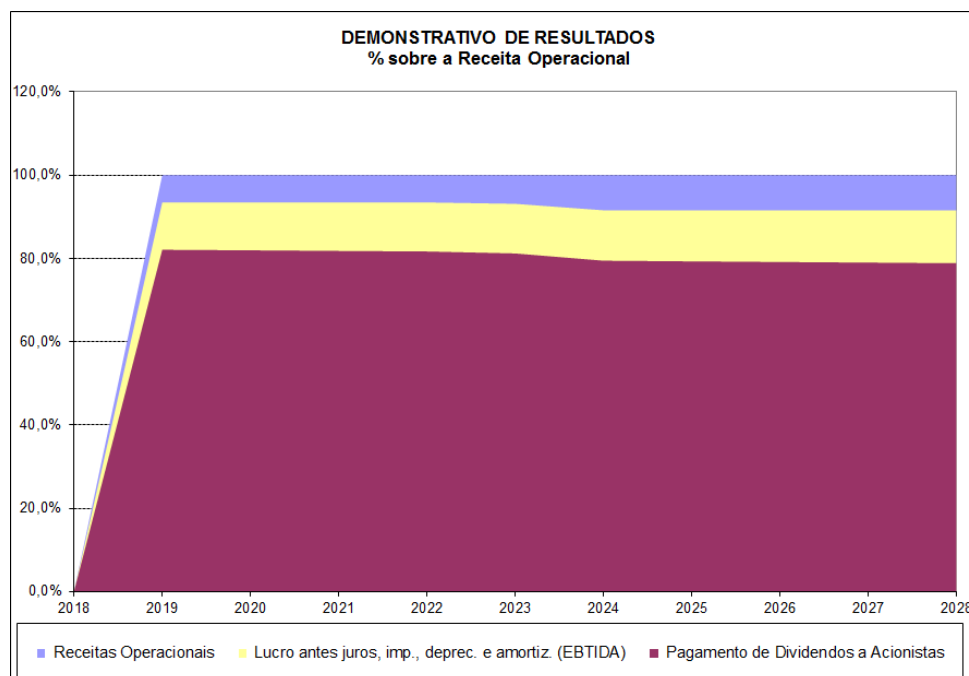
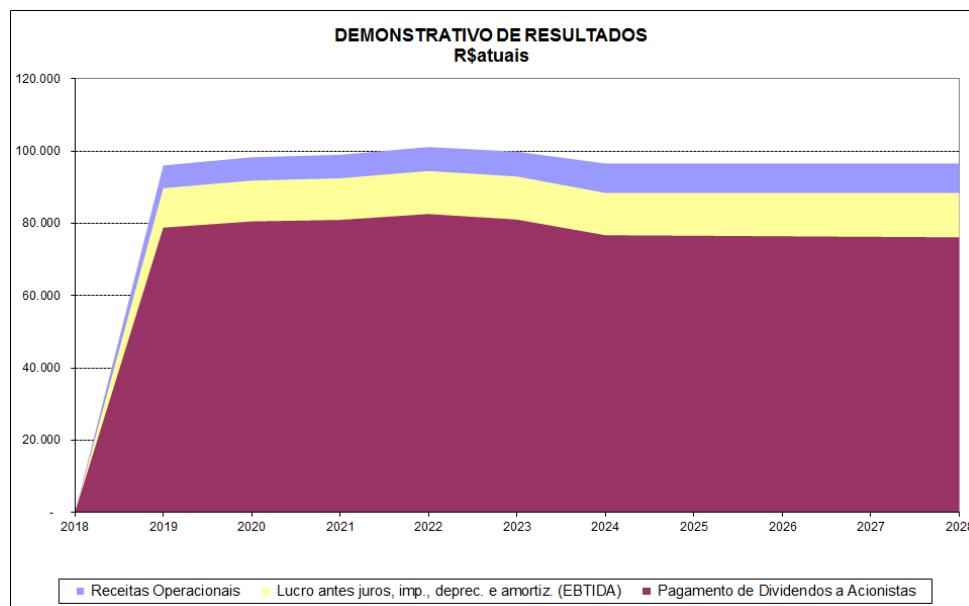
• **Parâmetros de mercado esperados:**

Bases dos contratos	Contrato 1	Contrato 2	Contrato 3	Contrato 4
Cenário : BuyToLease	Brasília1	Brasília2	Brasília3	BrasíliaLoja2_1
Área Locável (m2)	20.809,09	22.281,21	21.125,26	34,69
Aluguel contratado - R\$/m2	129,35	120,80	127,41	147,02
Aluguel contratado	2.691.666,67	2.691.666,67	2.691.666,67	5.100,00
Data base aluguel contratado	31/08/2018	31/08/2018	31/08/2018	04/04/2014
Mês de reajuste	10	10	10	4
Periodicidade de reajuste	12	12	12	12
Periodicidade de pagamento	1	1	1	1
Índice de reajuste	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV
Data de início do contrato	31/10/2017	31/10/2017	31/10/2017	04/04/2014
Data de início do pagamento	30/11/2017	30/11/2017	30/11/2017	04/05/2014
Data de fim de contrato	31/10/2028	31/10/2028	31/10/2028	04/04/2019
Locatários	Brasília1	Brasília2	Brasília3	BrasíliaLoja2_1
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	2.691.666,67	2.691.666,67	2.691.666,67	6.166,82
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	2.665.018,77	2.665.018,77	2.665.018,77	6.105,76
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	2.762.594,89	2.762.594,89	2.762.594,89	6.607,44

Bases dos contratos	Contrato 5	Contrato 6	Contrato 7	Contrato 8
Cenário : BuyToLease	BrasíliaLojas3/4_1	BrasíliaLojas5/6_1	BrasíliaLojas3/4/5_3	BrasíliaLoja2_3
Área Locável (m2)	50,64	51,17	75,31	34,33
Aluguel contratado - R\$/m2	201,41	199,34	338,60	247,59
Aluguel contratado	10.200,00	10.200,00	25.500,00	8.500,00
Data base aluguel contratado	01/04/2014	04/04/2014	03/10/2016	18/11/2016
Mês de reajuste	4	4	10	10
Periodicidade de reajuste	12	12	12	12
Periodicidade de pagamento	1	1	1	1
Índice de reajuste	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV
Data de início do contrato	01/04/2014	04/04/2014	03/10/2016	18/11/2016
Data de início do pagamento	01/05/2014	04/05/2014	03/11/2016	18/12/2016
Data de fim de contrato	01/04/2022	04/04/2022	02/10/2020	18/11/2021
Locatários	BrasíliaLojas3/4_1	BrasíliaLojas5/6_1	BrasíliaLojas3/4/5_3	BrasíliaLoja2_3
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	12.333,63	12.333,63	27.653,11	9.202,98
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	12.211,53	12.211,53	27.379,34	9.111,87
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	13.214,88	13.214,88	27.762,52	9.239,39

• **Percentual da depreciação calculada para provisionamento do FRA: 30%.**

Com base nos parâmetros de projeção estabelecidos obtivemos os fluxos futuros esperados apresentados em anexo, que apresentam a seguinte conformação ilustrativa:



4 CUSTO DE CAPITAL

A taxa utilizada para descontar o fluxo de caixa do cotista converte o fluxo de caixa futuro em valor presente para os cotistas que esperam ser recompensados pelo custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente.

O princípio mais importante a ser seguido quando se calcula o custo de capital é que ele tem de ser consistente com o método de avaliação e com a definição do fluxo de caixa a ser descontado.

Para estimar-se os custos de financiamento de capital próprio (K_e), utilizou-se uma combinação de parâmetros do mercado norte-americano e de mercados emergentes, uma vez que os indicadores nacionais são escassos e isoladamente provocam distorções no modelo, recomendando-se adotar os prêmios de mercado praticados nos Estados Unidos e a taxa livre de risco vigente dentro da realidade brasileira, que já inclui um prêmio pelo Risco Brasil.

Além de adotar uma taxa livre de risco que já tem o Risco Brasil embutida, alguns ajustes devem ser feitos para adequar os parâmetros internacionais a realidade brasileira e também as características específicas da avaliação em referência, abordando no cálculo os efeitos do nível de diversificação da carteira do potencial investidor e também do nível de liquidez e porte deste perfil de ativo no mercado local e no estágio de desenvolvimento em que está.

O cálculo foi efetuado dentro do conceito tradicional de CAPM – Capital Asset Pricing Model, estimando-se a taxa de juros livre de risco e o prêmio pelo risco em função do Beta para o negócio em estudo, conforme fórmula abaixo:

$$K_e = R_f + (R_p \times \text{Beta}) + R_{liq}$$

Onde:

Rf = taxa de retorno livre de risco

Rp = prêmio de risco esperado para o mercado em geral

Beta = risco sistemático da empresa (eventualmente o Beta Total incluindo o risco não sistemático)

Rliq = risco de liquidez e porte

Para a taxa livre de risco (Rf) foi utilizado o parâmetro de títulos do tesouro nacional (fonte NTN B com vencimento em 15/08/2026- média móvel de 12 meses), fixando em 5,15% ao ano no momento atual e em 4,00% para o cálculo do valor residual.

Com relação à taxa de retorno do mercado em geral (Rp) foi considerado o prêmio médio de 5,22% ao ano (fonte Aswath Damodaran – média últimos 30 anos) acima da taxa livre de risco conforme históricos de performance de longo prazo dos índices de ações nos Estados Unidos no momento atual e depois estabilizada em 4,24% (fonte Aswath Damodaran – média últimos 50 anos) para o cálculo do valor residual.

No que se refere à adoção do indicador de risco Beta para o empreendimento, optamos por nos orientar em função do Beta médio calculado para empresas brasileiras do setor de Real Estate.

O prêmio pelo risco de liquidez e tamanho do negócio, visto que todos os referenciais para a formação da taxa de desconto se basearam em parâmetros de empresas negociadas em bolsa e de porte relevante, foi arbitrado para ajustar tanto as diferenças de valores entre empresas negociadas em bolsa e não negociadas em bolsa, ou seja, com baixa liquidez em relação as empresas de capital aberto, como também em relação ao porte da empresa (“small cap”), haja vista que as pequenas empresas normalmente apresentam spreads em seus custos de capital em relação as empresas de maior porte.

Os indicadores de risco Beta e prêmio pelo risco de liquidez arbitrados foram baseados em médias setoriais contudo ajustados para o contexto específico do empreendimento avaliando em função de algumas características, tais como: localização, nível de especialização ou customização, qualidade do inquilino (risco de crédito), tipo de contrato de locação (convencional ou atípico), prazo remanescente do contrato, nível de concentração da renda e estágio de maturação do empreendimento.

Consideramos as taxas de atratividade de investidores do mercado imobiliário e fixamos o beta médio desalavancado de 0,43 e o prêmio pelo risco de liquidez de 0,40%, para o momento atual em que o empreendimento já está operando e considerando-se suas características específicas conforme aspectos relacionados.

Na fórmula de cálculo do K_e não foi considerado o Beta alavancado, admitindo-se que o investimento é financiado totalmente com capital próprio.

Assim, o custo de capital adotado como taxa de desconto do fluxo de caixa para o investidor é o seguinte:

$$K_e = 5,15\% + (5,22\% \times 0,43) + 0,40\% = 7,80\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + (4,24\% \times 0,45) + 0,50\% = 6,41\% \text{ (valor residual)}$$

Este critério adotado acima pode ser comparado ao conceito de estabelecer uma única taxa em todo ciclo de projeção (explícita e residual), que seria equivalente a uma taxa de desconto de 7,14% ao ano.

Estes parâmetros de rentabilidade foram dimensionados pelos critérios do CAPM apresentados anteriormente, mas também checados e confrontados com os níveis de taxas de atratividade de participantes do mercado imobiliário nacional em cada fase de evolução do ciclo de vida de empreendimentos desta natureza e tem sido validado em diversas avaliações executadas pela Consult em sua longa história de atuação neste segmento.

5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

O valor econômico equiparado ao valor justo do empreendimento foi calculado com base no critério do Fluxo de Caixa Descontado (DCF – Discounted Cash Flow), dentro do conceito de valor presente líquido (NPV), considerado em cada data analisada o fluxo de caixa futuro descontado pelo respectivo custo de capital (Ke) calculado no item anterior, conforme fórmula abaixo:

$$NPV_i = \sum_{i=1}^n \frac{FCF_i}{(1 + Ke)^i}$$

Onde:

NPV_i = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

FCF_i = Fluxo de Caixa Líquido dos cotistas na Data (i)

Ke = custo de capital próprio

Neste valor presente está incorporado os custos de aquisição do imóvel (ITBI e registros) que devem ser excluídos para obter o valor de aquisição do imóvel puro (incógnita da avaliação).

Com base em toda a análise e no contexto atual do empreendimento e do mercado, obtivemos o seguinte valor para o imóvel avaliando:

VALOR DE COMPRA/VENDA (conceito valor justo “fair value”)

85% do Empreendimento:

R\$ 869.878.713,00 (CENÁRIO PESSIMISTA)

R\$ 1.043.102.041,00 (CENÁRIO BASE)

R\$ 1.202.110.232,00 (CENÁRIO OTIMISTA)

Não podemos esquecer também que o investidor deve ter consciência que qualquer decisão com base nestas informações deve ser precedida de uma análise cuidadosa das premissas e parâmetros fixados para a simulação, visto que estes resultados são vinculados aos cenários arbitrados, podendo apresentar diferenças em suas variáveis que carregam normalmente um grau de incerteza usual nestes modelos de simulação.

Adicionalmente, a pedido da solicitante, elaboramos o cálculo do valor para o imóvel avaliando separado por torre (Cenário Base):

	Valor econômico imóvel ("fair value") - R\$
Torre 1	336.164.972,00
Torre 2	356.780.007,00
Torre 3	350.157.062,00

VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer a semelhança com o empreendimento objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

Para a determinação do custo da construção, tomamos por base estudos que apresentam custos de benfeitorias análogas, porém não idênticas, que possam substituir as existentes nas suas finalidades e capacidades. Acrescemos os custos de projetos, fundações, urbanização, ligação de serviços públicos, remuneração do construtor e outros inerentes à implantação do empreendimento.

No presente caso utilizamos a tabela de valores unitários de custos de construções, determinados e aferidos por nossa equipe técnica junto a construtoras, publicações especializadas, além de sindicatos e conselhos regionais dessas categorias, resultando os seguintes valores, conforme memoriais de cálculo.

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação
A	Novo	F	Entre reparos simples e importantes
B	Entre novo e regular	G	Reparos importantes
C	Regular	H	Entre reparos importantes e sem valor
D	Entre regular e reparos simples	I	Sem valor
E	Reparos simples		

3. VALOR DE MERCADO

O valor de mercado será obtido através do somatório do valor do terreno e o custo da construção, incidindo sobre os mesmos um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, as seguintes podem ser mencionadas:

- localização do empreendimento;
- arquitetura e padrão compatível com o local;
- funcionalidade e utilidade;
- equilíbrio econômico do empreendimento;
- condições de obsolescência;
- características geo-econômicas da região;
- retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

Desta forma, a aferição deste fator com precisão requer do avaliador muita experiência e conhecimento técnico, para, através de uma análise comparativa de valores de vendas e ofertas de imóveis afins, bem como a conciliação com outras abordagens de avaliação, definir os limites do valor de mercado, conforme memoriais de cálculo.

4. MEMORIAL DE CÁLCULOS

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinou-se o seguinte valor:

Denominação	Área (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	8.160,00	20.000,00				1,00	163.200.000	163.200.000
Edificações								
01. Edifício Comercial	45.705,45	4.600,00	4	a	55	0,96	210.245.079	201.835.276
02. Edifício Comercial	48.938,77	4.600,00	2	a	58	0,98	225.118.328	220.615.961
03. Edifício Comercial	46.400,09	4.600,00	2	a	58	0,98	213.440.409	209.171.601
04. Edifício Comercial	76,11	4.600,00	4	a	55	0,96	350.101	336.097
05. Edifício Comercial	110,14	4.600,00	4	a	55	0,96	506.658	486.392
06. Edifício Comercial	111,28	4.600,00	4	a	55	0,96	511.897	491.421
07. Edifício Comercial	166,31	4.600,00	2	a	58	0,98	765.031	749.730
08. Edifício Comercial	75,44	4.600,00	2	a	58	0,98	347.013	340.073
Edificações e Benfeitorias	141.583,59				57	0,97	651.284.516	634.026.551
Custos							814.484.516	797.226.551
Valor de Mercado				F. Comercialização	1,31			1.043.102.041

Nota: Valores informados considerando a fração de 85% do empreendimento.

A análise dos valores pelo Método Evolutivo (Custo) nos indica um fator de comercialização positivo de 31% para atingir os Valores do Empreendimento obtidos pelo Método da Renda.

Para efeito de separação do valor do empreendimento nas parcelas terreno e edificação para caso o registro contábil seja feito desagregado, apresentamos abaixo a nossa recomendação de divisão de valores e a respectiva vida útil remanescente:

VALOR DO TERRENO:	R\$ 163.200.000,00
VALOR DAS EDIFICAÇÕES:	R\$ 879.902.041,00
VIDA ÚTIL REMANESCENTE:	57 anos

VII. CONCLUSÃO

Diante dos critérios expostos, concluímos o seguinte valor para o empreendimento avaliando para a data base de referência de Dezembro/2018:

VALOR DE COMPRA/VENDA (conceito valor justo “fair value”)

85% do Empreendimento:

R\$ 1.043.102.041,00 (CENÁRIO BASE)

Consideramos que o valor justo para o imóvel avaliando é o indicado acima para a finalidade do presente trabalho (registros contábeis), contudo é importante esclarecer que, em função da conjuntura do mercado atual e das expectativas de comportamento futuro, bem como as condições especiais do instrumento financeiro (FII) que detém a propriedade, outros referenciais de valor podem ser arbitrados, conforme apresentado nos anexos.

É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela Consult em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pelo administradores e levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados.

Desta forma ratificamos que a Consult não está por meio deste relatório fornecendo qualquer garantia de que os valores aqui contidos são verdadeiros e representam resultados e performances assegurados. A performance efetiva dos empreendimentos está sujeita a um número de fatores não controláveis pela Consult e o administrador, incluindo-se principalmente a conjuntura econômica, os valores de locação, taxas de vacância, política de impostos e outras variáveis relevantes.

Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimento ou desinvestimento.

**PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**



**ROBERTO MAURO COSTA
ENGENHEIRO
CREA Nº 0600.633.833**

VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente anexo ao laudo, de nº 24.118.001/1218, que se compõe de 64 (sessenta e quatro) folhas computadorizadas de um só lado, sendo a última folha datada.

Em anexo:

- Fluxo de caixa anual projetado (cenários Base, Pessimista e Otimista)
- Fluxo de caixa mensal projetado (cenário Base)
- Pesquisa de valores de locação
- Simulação de referenciais de valores no contexto do FII
- Fluxo de caixa anual projetado no contexto do FII (cenário Base)
- Fluxo de caixa mensal projetado no contexto do FII (cenário Base)
- Simulação de referenciais de valores no contexto do Mercado Aberto
- Fluxo de caixa anual projetado no contexto do Mercado Aberto (cenários Base)
- Fluxo de caixa mensal projetado no contexto do Mercado Aberto (cenário Base)
- Análise de Sensibilidade e Desvios

Osasco, 18 de janeiro de 2018.

FLUXO ANUAL PROJETADO

CENÁRIO BASE

Passos Jurídica Convencional			Cenário: BuyToLease												Jouppes Patrimônio	
		Ano	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028		Total	
R\$ em moeda constante																
+	Receitas Operacionais	-	96.090	98.359	99.037	101.198	99.905	96.631	96.631	96.631	96.631	96.631	96.631	96.631	977.747	
-	Área locável (m2)	-	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462		
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	123	125	127	129	130	131	131	131	131	131	131	131		
-	Potencial de Mercado de Aluguel	-	94.940	96.841	98.226	99.556	100.810	101.717	101.717	101.717	101.717	101.717	101.717	101.717	999.060	
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%		
-	Área vaga (m2)	-	3	8	11	12	529	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223		
-	Aluguel Efetivo	-	96.090	98.359	99.037	101.198	99.905	96.631	96.631	96.631	96.631	96.631	96.631	96.631	977.747	
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Impostos sobre receitas	-	3.507	3.590	3.615	3.694	3.647	3.527	3.527	3.527	3.527	3.527	3.527	3.527	35.688	
-	IR	-	625	639	644	658	649	628	628	628	628	628	628	628	6.355	
-	COPFMS	-	2.863	2.951	2.971	3.036	2.997	2.899	2.899	2.899	2.899	2.899	2.899	2.899	29.332	
-	Despesas Operacionais	-	2.788	2.856	2.877	2.940	2.931	4.629	4.629	4.629	4.629	4.629	4.629	4.629	37.838	
-	Despesas de condomínio(PTU) (vacância)	-	2	4	5	5	236	1.440	1.440	1.440	1.440	1.440	1.440	1.440	7.454	
-	Inadimplência irrecurável	-	96	98	99	101	197	483	483	483	483	483	483	483	3.008	
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	2.691	2.754	2.773	2.834	2.797	2.706	2.706	2.706	2.706	2.706	2.706	2.706	27.377	
-	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Taxas CETIP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Taxas ANBIMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Taxas CVM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Taxas B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Despesas com Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Despesas com Avaliações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
+	Lucro antes juros, imp., deprec. e amort. (EBITDA)	-	89.795	91.913	92.545	94.564	93.027	88.475	88.475	88.475	88.475	88.475	88.475	88.475	904.220	
-	Depreciação	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
+	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	89.795	91.913	92.545	94.564	93.027	88.475	88.475	88.475	88.475	88.475	88.475	88.475	904.220	
+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
+	Lucro antes de impostos	-	89.795	91.913	92.545	94.564	93.027	88.475	88.475	88.475	88.475	88.475	88.475	88.475	904.220	
-	Impostos (RUC/CSL)	-	10.455	10.701	10.775	11.010	10.870	10.513	10.513	10.513	10.513	10.513	10.513	10.513	106.379	
+	Lucro líquido	-	79.340	81.211	81.770	83.554	82.157	77.962	77.962	77.962	77.962	77.962	77.962	77.962	797.841	
+	Depreciação e Amortização	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
+	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	79.340	81.211	81.770	83.554	82.157	77.962	77.962	77.962	77.962	77.962	77.962	77.962	797.841	
-	Investimento em novos ativos	822.020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	822.020	
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	456	601	745	890	1.035	1.180	1.324	1.469	1.614	1.758	1.902	2.047	11.072	
+	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(822.020)	78.884	80.611	81.025	82.664	81.122	76.782	76.637	76.493	76.493	76.348	76.203	76.058	(35.250)	
+	Fluxos de Caixa Acumulados	(822.020)	(743.136)	(662.525)	(581.500)	(498.836)	(417.714)	(340.932)	(264.294)	(187.802)	(111.454)	(35.250)				
+	Integração dos Acionistas	822.020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	822.020	
+	Fluxos de Caixa Acumulados	822.020	78.884	80.611	81.025	82.664	81.122	76.782	76.637	76.493	76.493	76.348	76.203	76.058	186.770	
+	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
+	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
+	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Acionistas																
+	Integração dos Acionistas	822.020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	822.020	
+	Distribuição de Dividendos	-	78.884	80.611	81.025	82.664	81.122	76.782	76.637	76.493	76.348	76.203	76.058	75.909	786.770	
+	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.103.696	1.103.696	
+	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(822.020)	78.884	80.611	81.025	82.664	81.122	76.782	76.637	76.493	76.348	1.179.899	1.179.899	1.179.899	1.068.446	

Dados Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease										
Ano		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
R\$ em moeda corrente		Total										
+	Receitas Operacionais	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Área locável (m²)											
-	Unitário de mercado locação (R\$/m²)											
-	Potencial de Mercado de Aluguel	98,8%	98,8%	99,2%	98,4%	100,9%	105,3%	105,3%	105,3%	105,3%	105,3%	102,2%
-	Vacância do empreendimento											
-	Área vaga (m²)											
-	Aluguel Elétrico	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Recetas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	IR	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	3,2%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	3,9%
-	Despesas de condomínio/PTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	0,8%
-	Indemnização irrecuperável	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,3%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%
-	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Taxas CETIP	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Taxas ANBIMA	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Taxas CVM	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Taxas B3	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas com Auditoria	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas com Avaliações	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	93,4%	93,4%	93,4%	93,4%	93,1%	91,6%	91,6%	91,6%	91,6%	91,6%	92,5%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	93,4%	93,4%	93,4%	93,4%	93,1%	91,6%	91,6%	91,6%	91,6%	91,6%	92,5%
-	Recetas/Despesas Financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Lucro antes de impostos	93,4%	93,4%	93,4%	93,4%	93,1%	91,6%	91,6%	91,6%	91,6%	91,6%	92,5%
-	Impostos (IRC/ISL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
-	Lucro líquido	82,6%	82,6%	82,6%	82,6%	82,2%	80,7%	80,7%	80,7%	80,7%	80,7%	81,6%
-	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	82,6%	82,6%	82,6%	82,6%	82,2%	80,7%	80,7%	80,7%	80,7%	80,7%	81,6%
-	Investimento em novos ativos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0,5%	0,6%	0,6%	0,6%	1,0%	1,2%	1,4%	1,5%	1,7%	1,8%	1,1%
-	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	82,1%	82,0%	81,8%	81,7%	81,2%	79,6%	79,3%	79,2%	79,0%	78,9%	-3,6%
-	Fluxos de Caixa Acumulados	-773,4%	-673,0%	-587,2%	-492,9%	-418,1%	-352,8%	-273,5%	-194,3%	-115,3%	-36,5%	0,0%
-	Integralização dos Ações	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	84,1%
-	Fluxos de Caixa Acumulados	855,5%	835,7%	830,0%	812,3%	822,8%	850,7%	850,7%	850,7%	850,7%	850,7%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos e Ações	82,1%	82,0%	81,8%	81,7%	81,2%	79,6%	79,3%	79,2%	79,0%	78,9%	80,8%
-	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Aplicações + Disponibilidades	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ações												
-	Integralização dos Ações	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	84,1%
-	Distribuição de Dividendos	82,1%	82,0%	81,8%	81,7%	81,2%	79,6%	79,3%	79,2%	79,0%	78,9%	80,8%
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1142,2%	112,9%
-	Fluxos de Caixa Líquidos dos Ações	82,1%	82,0%	81,8%	81,7%	81,2%	79,6%	79,3%	79,2%	79,0%	78,9%	109,3%

FLUXO MENSAL PROJETADO

CENÁRIO BASE

Pessoa Jurídica Convencional		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018
Meses		jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18
R\$ em moeda constante		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CETIP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas ANBIMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CVM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Avaliações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Pessoa Jurídica Convencional		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Meses	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
R\$ em moeda constante	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19	2019
	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	
+ Receitas Operacionais	8.062	8.022	7.982	7.945	7.906	7.867	7.827	7.788	7.749	8.356	8.314	8.273	
Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	
Unitário de mercado locação (R\$/m2)	125,73	125,11	124,49	123,87	123,25	122,64	122,80	122,19	121,58	120,98	120,38	119,78	
Potencial de Mercado de Aluguéis	8.104,83	8.064,61	8.024,59	7.984,77	7.945,15	7.905,72	7.915,90	7.876,62	7.837,54	7.798,64	7.759,94	7.721,44	
Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Área vaga (m2)	2	2	2	2	2	2	5	5	5	5	5	5	
Aluguéis Efetivos	8.062	8.022	7.982	7.945	7.906	7.867	7.827	7.788	7.749	8.356	8.314	8.273	
Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Impostos sobre receitas	294	293	291	290	289	287	286	284	283	305	303	302	
PIS	52	52	52	52	51	51	51	51	50	54	54	54	
COFINS	242	241	239	238	237	236	235	234	232	251	249	246	
- Despesas Operacionais	234	233	232	230	229	228	227	226	225	243	241	240	
Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Inadimplência irreversível	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	
Gestão e comercialização de contratos de locação	226	225	223	222	221	220	219	218	217	234	233	232	
Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Taxas CETIP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Taxas ANBIMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Taxas CVM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Taxas B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Despesas com Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
= Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	7.533	7.496	7.459	7.425	7.388	7.351	7.314	7.278	7.242	7.808	7.770	7.731	
- Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
= Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.533	7.496	7.459	7.425	7.388	7.351	7.314	7.278	7.242	7.808	7.770	7.731	
+/- Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
= Lucro antes de impostos	7.533	7.496	7.459	7.425	7.388	7.351	7.314	7.278	7.242	7.808	7.770	7.731	
- Impostos (IRC/CSL)	877	873	868	864	860	856	852	847	843	909	905	900	
= Lucro líquido	6.656	6.623	6.590	6.560	6.528	6.495	6.462	6.430	6.398	6.899	6.865	6.831	
+ Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
= Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	6.656	6.623	6.590	6.560	6.528	6.495	6.462	6.430	6.398	6.899	6.865	6.831	
- Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Reinvestimentos para reposição de ativos	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	
= Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	6.618	6.585	6.552	6.522	6.490	6.457	6.424	6.392	6.360	6.861	6.827	6.793	
= Fluxos de Caixa Acumulado	(615.402)	(808.817)	(802.264)	(795.742)	(789.252)	(782.794)	(776.370)	(769.977)	(763.617)	(756.756)	(749.929)	(743.136)	
+ Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
= Fluxos de Caixa Acumulado após integrações e reserv	6.618	13.204	19.756	26.279	32.769	39.226	45.650	52.043	58.403	65.265	72.091	78.884	
- Pagamento de Dividendos a Acionistas	6.618	6.585	6.552	6.522	6.490	6.457	6.424	6.392	6.360	6.861	6.827	6.793	
= Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
= Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
= Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Acionistas													
- Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+ Distribuição de Dividendos	6.618	6.585	6.552	6.522	6.490	6.457	6.424	6.392	6.360	6.861	6.827	6.793	
- Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+ Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
= Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	6.618	6.585	6.552	6.522	6.490	6.457	6.424	6.392	6.360	6.861	6.827	6.793	

Pessoa Jurídica Convencional		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Meses		jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
R\$ em moeda constante		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	8.270	8.241	8.213	8.186	8.158	8.129	8.101	8.073	8.045	8.343	8.314	8.286
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	127,32	126,88	126,44	126,01	125,57	125,14	125,49	125,06	124,63	124,20	123,77	123,35
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.206,98	8.178,73	8.150,58	8.122,53	8.094,58	8.066,72	8.038,45	8.010,61	7.982,87	7.955,22	7.927,66	7.900,10
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	7	7	7	7	7	7	9	9	9	9	9	9
	Aluguéis Efetivos	8.270	8.241	8.213	8.186	8.158	8.129	8.101	8.073	8.045	8.343	8.314	8.286
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	302	301	300	299	298	297	296	295	294	305	303	302
	PIS	54	54	53	53	53	53	53	52	52	54	54	54
	COFINS	248	247	246	245	245	244	243	242	241	250	249	249
-	Despesas Operacionais	240	239	238	236	237	236	235	234	234	242	241	241
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Gestão e comercialização de contratos de locação	232	231	230	229	228	228	227	226	225	234	233	232
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CETIP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas ANBIMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CVM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Avaliações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	7.728	7.701	7.675	7.649	7.623	7.597	7.570	7.544	7.518	7.796	7.769	7.743
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.728	7.701	7.675	7.649	7.623	7.597	7.570	7.544	7.518	7.796	7.769	7.743
+/=	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.728	7.701	7.675	7.649	7.623	7.597	7.570	7.544	7.518	7.796	7.769	7.743
-	Impostos (IRC/CSL)	900	897	894	891	888	884	881	878	875	908	905	901
=	Lucro líquido	6.828	6.805	6.781	6.759	6.735	6.712	6.689	6.666	6.643	6.888	6.865	6.841
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	6.828	6.805	6.781	6.759	6.735	6.712	6.689	6.666	6.643	6.888	6.865	6.841
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	6.778	6.755	6.731	6.709	6.685	6.662	6.639	6.616	6.593	6.838	6.815	6.791
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(736.358)	(729.603)	(722.872)	(716.164)	(709.478)	(702.816)	(696.177)	(689.562)	(682.969)	(676.131)	(669.316)	(662.525)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv.	85.662	92.417	99.148	105.857	112.542	119.204	125.843	132.458	139.051	145.889	152.704	159.495
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	6.778	6.755	6.731	6.709	6.685	6.662	6.639	6.616	6.593	6.838	6.815	6.791
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	6.778	6.755	6.731	6.709	6.685	6.662	6.639	6.616	6.593	6.838	6.815	6.791
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	6.778	6.755	6.731	6.709	6.685	6.662	6.639	6.616	6.593	6.838	6.815	6.791

Pessoa Jurídica Convencional		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Meses		jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
R\$ em moeda constante		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	8.261	8.233	8.206	8.180	8.152	8.125	8.098	8.071	8.044	8.016	7.989	7.962
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	128,92	128,49	128,06	127,64	127,21	126,79	126,36	125,94	125,51	125,09	124,67	124,25
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.310,40	8.282,78	8.255,26	8.227,82	8.200,47	8.173,22	8.145,97	8.118,72	8.091,47	8.064,22	8.036,97	8.009,72
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11	11
	Aluguéis Efetivos	8.261	8.233	8.206	8.180	8.152	8.125	8.098	8.071	8.044	8.016	7.989	7.962
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Impostos sobre receitas	302	301	300	299	298	297	296	295	294	293	292	291
-	PIS	54	54	53	53	53	53	53	52	52	52	51	51
	COFINS	248	247	246	245	245	244	243	242	241	240	239	238
	Despesas Operacionais	240	239	238	238	237	236	235	234	233	232	231	230
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Gestão e comercialização de contratos de locação	231	231	230	229	228	228	227	226	225	224	223	222
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CETIP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas ANBIMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CVM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	7.719	7.694	7.668	7.643	7.618	7.593	7.567	7.542	7.517	7.492	7.467	7.442
	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.719	7.694	7.668	7.643	7.618	7.593	7.567	7.542	7.517	7.492	7.467	7.442
	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Lucro antes de impostos	7.719	7.694	7.668	7.643	7.618	7.593	7.567	7.542	7.517	7.492	7.467	7.442
	Impostos (IR/CSLL)	899	896	893	890	887	884	881	878	875	872	869	866
	Lucro líquido	6.821	6.798	6.775	6.754	6.731	6.709	6.686	6.664	6.642	6.620	6.598	6.576
	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	6.821	6.798	6.775	6.754	6.731	6.709	6.686	6.664	6.642	6.620	6.598	6.576
	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	6.758	6.736	6.713	6.691	6.669	6.647	6.624	6.602	6.580	6.558	6.536	6.514
	Fluxos de Caixa Acumulado	(655.767)	(649.031)	(642.318)	(635.626)	(628.957)	(622.311)	(615.687)	(609.085)	(602.505)	(595.949)	(589.418)	(582.912)
	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv.	166.254	172.989	179.702	186.394	193.063	199.709	206.334	212.936	219.515	226.073	232.621	239.159
	Pagamento de Dividendos a Acionistas	6.758	6.736	6.713	6.691	6.669	6.647	6.624	6.602	6.580	6.558	6.536	6.514
	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Distribuição de Dividendos	6.758	6.736	6.713	6.691	6.669	6.647	6.624	6.602	6.580	6.558	6.536	6.514
	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	6.758	6.736	6.713	6.691	6.669	6.647	6.624	6.602	6.580	6.558	6.536	6.514

Pessoa Jurídica Convencional		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Meses	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
R\$ em moeda constante	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	
	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	
+ Receitas Operacionais													
Área locável (m2)	8.503	8.476	8.450	8.419	8.392	8.366	8.339	8.313	8.287	8.278	8.551	8.524	
Unitário de mercado locação (R\$/m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	
Potencial de Mercado de Aluguéis	130,54	130,13	129,72	129,31	128,90	128,50	128,90	128,49	128,08	127,68	127,28	126,87	
Vacância do empreendimento	8.415,14	8.388,57	8.362,10	8.335,70	8.309,39	8.283,16	8.308,88	8.282,65	8.256,51	8.230,44	8.204,46	8.178,57	
Área vaga (m2)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Aluguéis Efetivos	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
Receitas de estacionamento	8.503	8.476	8.450	8.419	8.392	8.366	8.339	8.313	8.287	8.578	8.551	8.524	
Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Impostos sobre receitas													
PIS	310	309	308	307	306	305	304	303	302	313	312	311	
COFINS	55	55	55	55	55	54	54	54	54	56	56	55	
- Despesas Operacionais													
Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	247	246	245	245	244	243	242	241	241	249	248	245	
Inadimplência irreversível	9	8	8	8	8	8	8	8	8	9	9	9	
Gestão e comercialização de contratos de locação	238	237	237	236	235	234	234	233	232	240	239	239	
Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Taxas CETIP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Taxas ANBIMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Taxas CVM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Taxas B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Despesas com Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
= Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	7.946	7.921	7.896	7.867	7.842	7.817	7.793	7.768	7.744	8.016	7.991	7.965	
- Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
= Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.946	7.921	7.896	7.867	7.842	7.817	7.793	7.768	7.744	8.016	7.991	7.965	
+/- Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
= Lucro antes de impostos	7.946	7.921	7.896	7.867	7.842	7.817	7.793	7.768	7.744	8.016	7.991	7.965	
- Impostos (IRC/CSL)	925	922	919	916	913	910	907	904	902	933	930	927	
= Lucro líquido	7.021	6.998	6.976	6.951	6.929	6.907	6.885	6.864	6.842	7.083	7.060	7.038	
+ Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
= Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	7.021	6.998	6.976	6.951	6.929	6.907	6.885	6.864	6.842	7.083	7.060	7.038	
- Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Reinvestimentos para reposição de ativos	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	
= Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	6.946	6.924	6.902	6.877	6.855	6.833	6.811	6.790	6.768	7.008	6.986	6.964	
= Fluxos de Caixa Acumulado	(574.554)	(567.630)	(560.727)	(553.851)	(546.996)	(540.163)	(533.352)	(526.563)	(519.795)	(512.786)	(505.800)	(498.836)	
+ Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
= Fluxos de Caixa Acumulado após integrações e reserv	247.466	254.391	261.293	268.169	275.024	281.857	288.668	295.458	302.226	309.234	316.220	323.184	
- Pagamento de Dividendos a Acionistas	6.946	6.924	6.902	6.877	6.855	6.833	6.811	6.790	6.768	7.008	6.986	6.964	
= Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
= Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
= Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Acionistas													
- Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+ Distribuição de Dividendos	6.946	6.924	6.902	6.877	6.855	6.833	6.811	6.790	6.768	7.008	6.986	6.964	
- Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+ Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
= Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	6.946	6.924	6.902	6.877	6.855	6.833	6.811	6.790	6.768	7.008	6.986	6.964	

Pessoa Jurídica Convencional		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Meses	R\$ em moeda constante	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134
+	Receitas Operacionais	8.499	8.473	8.446	8.419	8.393	8.366	8.340	8.314	8.287	8.260	8.233	8.206
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	132,19	131,77	131,36	130,94	130,53	130,12	130,52	130,11	129,70	129,29	128,88	128,47
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.521,19	8.494,29	8.467,48	8.440,75	8.414,11	8.387,55	8.413,59	8.387,03	8.360,56	8.334,17	8.307,86	8.281,64
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,8%	4,8%
	Área vaga (m2)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	3.112	3.112
	Aluguéis Efetivos	8.499	8.473	8.446	8.419	8.393	8.366	8.340	8.314	8.287	8.260	8.233	8.206
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	310	309	308	307	306	305	304	303	302	301	299	298
	PIS	55	55	55	55	55	54	54	54	54	54	51	51
	COFINS	255	254	253	252	251	250	249	249	249	249	237	236
-	Despesas Operacionais	247	246	245	244	243	242	241	240	239	238	237	236
	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	116	116
	Inadimplência irreversível	8	8	8	8	8	8	8	8	8	43	40	39
	Gestão e comercialização de contratos de locação	238	237	236	235	234	233	232	231	230	229	228	227
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CETIP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas ANBIMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CVM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	7.942	7.917	7.892	7.867	7.842	7.818	7.793	7.769	7.744	7.720	7.701	7.682
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.942	7.917	7.892	7.867	7.842	7.818	7.793	7.769	7.744	7.720	7.701	7.682
+/=	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.942	7.917	7.892	7.867	7.842	7.818	7.793	7.769	7.744	7.720	7.701	7.682
-	Impostos (IR/CSLL)	325	322	319	316	313	310	307	304	301	298	295	292
=	Lucro líquido	7.018	6.995	6.973	6.951	6.929	6.907	6.886	6.864	6.843	6.822	6.801	6.780
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	7.018	6.995	6.973	6.951	6.929	6.907	6.886	6.864	6.843	6.822	6.801	6.780
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	6.931	6.909	6.887	6.865	6.843	6.821	6.800	6.778	6.756	6.734	6.712	6.690
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(491.905)	(484.996)	(478.109)	(471.244)	(464.401)	(457.579)	(450.780)	(444.002)	(437.246)	(430.513)	(423.799)	(417.114)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv.	330.115	337.024	343.911	350.777	357.620	364.441	371.241	378.018	384.775	391.513	398.225	404.906
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	6.931	6.909	6.887	6.865	6.843	6.821	6.800	6.778	6.756	6.734	6.712	6.690
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	6.931	6.909	6.887	6.865	6.843	6.821	6.800	6.778	6.756	6.734	6.712	6.690
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	6.931	6.909	6.887	6.865	6.843	6.821	6.800	6.778	6.756	6.734	6.712	6.690

Pessoa Jurídica Convencional		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Meses		jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
R\$ em moeda constante		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	8.197	8.171	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987	7.961	7.935	7.910
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	133,86	133,42	132,99	132,56	132,13	131,70	131,27	130,85	130,42	130,00	129,58	129,16
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.628,58	8.600,62	8.572,75	8.544,97	8.517,28	8.489,68	8.462,16	8.434,74	8.407,41	8.380,16	8.353,01	8.325,94
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223
	Aluguéis Efetivos	8.197	8.171	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987	7.961	7.935	7.910
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Impostos sobre receitas	299	298	297	296	295	294	293	292	292	291	290	289
-	PIS	53	53	53	53	53	52	52	52	52	52	52	51
	COFINS	246	245	244	244	243	242	241	240	240	239	238	237
	Despesas Operacionais	391	390	389	388	387	386	385	384	384	383	382	381
	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	Inadimplência irreversível	41	41	41	41	40	40	40	40	40	40	40	40
	Gestão e comercialização de contratos de locação	230	229	228	227	227	226	225	224	224	223	222	221
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CETIP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas ANBIMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CVM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Taxas B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de avaliações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	7.507	7.483	7.458	7.434	7.409	7.385	7.360	7.336	7.312	7.288	7.264	7.240
	- Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.507	7.483	7.458	7.434	7.409	7.385	7.360	7.336	7.312	7.288	7.264	7.240
	+/- Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Lucro antes de impostos	7.507	7.483	7.458	7.434	7.409	7.385	7.360	7.336	7.312	7.288	7.264	7.240
	- Impostos (IRC/CSL)	892	889	886	883	880	877	875	872	869	866	863	861
=	Lucro líquido	6.616	6.594	6.572	6.550	6.529	6.507	6.486	6.464	6.443	6.422	6.400	6.379
	+ Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	6.616	6.594	6.572	6.550	6.529	6.507	6.486	6.464	6.443	6.422	6.400	6.379
	- Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Reinvestimentos para reposição de ativos	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98
	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	6.517	6.495	6.474	6.452	6.430	6.409	6.387	6.366	6.345	6.323	6.302	6.281
	Fluxos de Caixa Acumulado	(411.197)	(404.701)	(398.227)	(391.775)	(385.345)	(378.936)	(372.549)	(366.183)	(359.838)	(353.515)	(347.213)	(340.932)
	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv.	410.824	417.319	423.793	430.245	436.675	443.084	449.471	455.837	462.182	468.505	474.808	481.089
	- Pagamento de Dividendos a Acionistas	6.517	6.495	6.474	6.452	6.430	6.409	6.387	6.366	6.345	6.323	6.302	6.281
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	+ Distribuição de Dividendos	6.517	6.495	6.474	6.452	6.430	6.409	6.387	6.366	6.345	6.323	6.302	6.281
	- Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	+ Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	6.517	6.495	6.474	6.452	6.430	6.409	6.387	6.366	6.345	6.323	6.302	6.281

Pessoa Jurídica Convencional		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Meses	R\$ em moeda constante	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
		jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
+	Receitas Operacionais	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
	Área locável (m2)	8.197	8.171	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987	7.961	7.935	7.910
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Potencial de Mercado de Aluguéis	133,86	133,42	132,99	132,56	132,13	131,70	131,27	130,85	130,42	130,00	129,58	129,16
	Vacância do empreendimento	8.628,58	8.600,62	8.572,75	8.544,97	8.517,28	8.489,68	8.462,16	8.434,74	8.407,41	8.380,16	8.353,01	8.325,94
	Área vaga (m2)	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Aluguéis Efetivos	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223
	Receitas de estacionamento	8.197	8.171	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987	7.961	7.935	7.910
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	299	298	297	296	295	294	293	292	292	291	290	289
	PIS	53	53	53	53	53	52	52	52	52	52	52	51
	COFINS	246	245	244	244	243	242	241	240	240	239	238	237
-	Despesas Operacionais	391	390	389	388	387	386	385	384	384	383	382	381
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	Inadimplência irrecuperável	41	41	41	41	40	40	40	40	40	40	40	40
	Gestão e comercialização de contratos de locação	230	229	228	227	227	226	225	224	224	223	222	221
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CETIP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas ANBIMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CVM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Avaliações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	7.507	7.483	7.458	7.434	7.409	7.385	7.360	7.336	7.312	7.288	7.264	7.240
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.507	7.483	7.458	7.434	7.409	7.385	7.360	7.336	7.312	7.288	7.264	7.240
+/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.507	7.483	7.458	7.434	7.409	7.385	7.360	7.336	7.312	7.288	7.264	7.240
-	Impostos (IR/CSLL)	892	889	886	883	880	877	875	872	869	866	863	861
=	Lucro líquido	6.616	6.594	6.572	6.550	6.529	6.507	6.486	6.464	6.443	6.422	6.400	6.379
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	6.616	6.594	6.572	6.550	6.529	6.507	6.486	6.464	6.443	6.422	6.400	6.379
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	6.505	6.483	6.462	6.440	6.418	6.397	6.375	6.354	6.333	6.311	6.290	6.269
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(334.426)	(327.943)	(321.481)	(315.042)	(308.623)	(302.226)	(295.851)	(289.497)	(283.165)	(276.853)	(270.563)	(264.294)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv.	487.594	494.077	500.539	506.979	513.397	519.794	526.169	532.523	538.856	545.167	551.457	557.726
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	6.505	6.483	6.462	6.440	6.418	6.397	6.375	6.354	6.333	6.311	6.290	6.269
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	6.505	6.483	6.462	6.440	6.418	6.397	6.375	6.354	6.333	6.311	6.290	6.269
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	6.505	6.483	6.462	6.440	6.418	6.397	6.375	6.354	6.333	6.311	6.290	6.269

Pessoa Jurídica Convencional		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Meses	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
R\$ em moeda constante	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26	168
157	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	168
+	Receitas Operacionais	8.197	8.171	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987	7.961	7.935	7.910
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	133,86	133,42	132,99	132,56	132,13	131,70	131,27	130,85	130,42	130,00	129,58	129,16
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.628,58	8.600,62	8.572,75	8.544,97	8.517,28	8.489,68	8.462,16	8.434,74	8.407,41	8.380,16	8.353,01	8.325,94
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223
	Aluguéis Efetivos	8.197	8.171	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987	7.961	7.935	7.910
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	299	298	297	296	295	294	293	292	292	291	290	289
	PIS	53	53	53	53	53	52	52	52	52	52	52	51
	COFINS	246	245	244	244	243	242	241	240	240	239	238	237
-	Despesas Operacionais	391	390	389	388	387	386	385	384	384	383	382	381
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	Inadimplência irreversível	41	41	41	41	40	40	40	40	40	40	40	40
	Gestão e comercialização de contratos de locação	230	229	228	227	227	226	225	224	224	223	222	221
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CETIP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas ANBIMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CVM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Avaliações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	7.507	7.483	7.458	7.434	7.409	7.385	7.360	7.336	7.312	7.288	7.264	7.240
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.507	7.483	7.458	7.434	7.409	7.385	7.360	7.336	7.312	7.288	7.264	7.240
+/-	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.507	7.483	7.458	7.434	7.409	7.385	7.360	7.336	7.312	7.288	7.264	7.240
-	Impostos (IRC/CSL)	892	889	886	883	880	877	875	872	869	866	863	861
=	Lucro líquido	6.616	6.594	6.572	6.550	6.529	6.507	6.486	6.464	6.443	6.422	6.400	6.379
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	6.616	6.594	6.572	6.550	6.529	6.507	6.486	6.464	6.443	6.422	6.400	6.379
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	6.493	6.471	6.450	6.428	6.406	6.385	6.363	6.342	6.321	6.299	6.278	6.257
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(257.801)	(251.330)	(244.880)	(238.452)	(232.046)	(225.661)	(219.298)	(212.956)	(206.636)	(200.337)	(194.059)	(187.802)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv.	564.219	570.690	577.140	583.568	589.974	596.359	602.722	609.064	615.385	621.684	627.962	634.219
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	6.493	6.471	6.450	6.428	6.406	6.385	6.363	6.342	6.321	6.299	6.278	6.257
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	6.493	6.471	6.450	6.428	6.406	6.385	6.363	6.342	6.321	6.299	6.278	6.257
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	6.493	6.471	6.450	6.428	6.406	6.385	6.363	6.342	6.321	6.299	6.278	6.257

Pessoa Jurídica Convencional		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Meses		jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
R\$ em moeda constante		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	8.197	8.171	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987	7.961	7.935	7.910
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	133,86	133,42	132,99	132,56	132,13	131,70	131,27	130,85	130,42	130,00	129,58	129,16
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.628,58	8.600,62	8.572,75	8.544,97	8.517,28	8.489,68	8.462,16	8.434,74	8.407,41	8.380,16	8.353,01	8.325,94
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223
	Aluguéis Efetivos	8.197	8.171	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987	7.961	7.935	7.910
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Impostos sobre receitas	299	298	297	296	295	294	293	292	292	291	290	289
-	PIS	53	53	53	53	53	52	52	52	52	52	52	51
	COFINS	246	245	244	244	243	242	241	240	240	239	238	237
	Despesas Operacionais	391	390	389	388	387	386	385	384	384	383	382	381
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	Inadimplência irreversível	41	41	41	41	40	40	40	40	40	40	40	40
	Gestão e comercialização de contratos de locação	230	229	228	227	227	226	225	224	224	223	222	221
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CETIP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas ANBIMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CVM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Taxas B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de avaliações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	7.507	7.483	7.458	7.434	7.409	7.385	7.360	7.336	7.312	7.288	7.264	7.240
	- Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.507	7.483	7.458	7.434	7.409	7.385	7.360	7.336	7.312	7.288	7.264	7.240
	+/- Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Lucro antes de impostos	7.507	7.483	7.458	7.434	7.409	7.385	7.360	7.336	7.312	7.288	7.264	7.240
	- Impostos (IR/CSLL)	892	889	886	883	880	877	875	872	869	866	863	861
=	Lucro líquido	6.616	6.594	6.572	6.550	6.529	6.507	6.486	6.464	6.443	6.422	6.400	6.379
	+ Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	6.616	6.594	6.572	6.550	6.529	6.507	6.486	6.464	6.443	6.422	6.400	6.379
	- Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Reinvestimentos para reposição de ativos	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134
	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	6.481	6.459	6.438	6.416	6.394	6.373	6.351	6.330	6.308	6.287	6.266	6.245
	= Fluxos de Caixa Acumulado	(181.321)	(174.861)	(168.424)	(162.008)	(155.614)	(149.241)	(142.890)	(136.560)	(130.252)	(123.964)	(117.698)	(111.454)
	+ Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	= Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	640.700	647.159	653.597	660.012	666.407	672.779	679.130	685.460	691.769	698.056	704.322	710.567
	- Pagamento de Dividendos a Acionistas	6.481	6.459	6.438	6.416	6.394	6.373	6.351	6.330	6.308	6.287	6.266	6.245
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	= Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	= Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	+ Distribuição de Dividendos	6.481	6.459	6.438	6.416	6.394	6.373	6.351	6.330	6.308	6.287	6.266	6.245
	- Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	+ Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	6.481	6.459	6.438	6.416	6.394	6.373	6.351	6.330	6.308	6.287	6.266	6.245

Pessoa Jurídica Convencional		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
	Mês Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
	R\$ em moeda constante	jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Meses	6.197	8.171	8.144	8.119	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987	7.961	7.935	7.910
	Receitas Operacionais	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Área locável (m2)	133,86	133,42	132,99	132,56	132,13	131,70	131,27	130,85	130,42	130,00	129,58	129,16
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	8.628,58	8.600,62	8.572,75	8.544,97	8.517,28	8.489,68	8.462,16	8.434,74	8.407,41	8.380,16	8.353,01	8.325,94
	Potencial de Mercado de Aluguéis	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Vacância do empreendimento	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223
	Área vaga (m2)	8.197	8.171	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987	7.961	7.935	7.910
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	299	298	297	296	295	294	293	292	292	291	290	289
	PIS	53	53	53	53	53	52	52	52	52	52	52	51
-	COFINS	246	245	244	244	243	242	241	240	240	239	238	237
	Despesas Operacionais	391	390	389	388	387	386	385	384	384	383	382	381
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	Inadimplência irrecurável	41	41	41	41	40	40	40	40	40	40	40	40
	Gestão e comercialização de contratos de locação	230	229	228	227	227	226	225	224	224	223	222	221
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CETIP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas ANBIMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CVM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Avaliações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	7.507	7.483	7.458	7.434	7.409	7.385	7.360	7.336	7.312	7.288	7.264	7.240
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.507	7.483	7.458	7.434	7.409	7.385	7.360	7.336	7.312	7.288	7.264	7.240
+/-	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.507	7.483	7.458	7.434	7.409	7.385	7.360	7.336	7.312	7.288	7.264	7.240
-	Impostos (IRC/CSL)	892	889	886	883	880	877	875	872	869	866	863	861
=	Lucro líquido	6.616	6.594	6.572	6.550	6.529	6.507	6.486	6.464	6.443	6.422	6.400	6.379
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	6.616	6.594	6.572	6.550	6.529	6.507	6.486	6.464	6.443	6.422	6.400	6.379
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	6.469	6.447	6.425	6.404	6.382	6.361	6.339	6.318	6.296	6.275	6.254	6.233
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(104.985)	(98.537)	(92.112)	(85.708)	(79.326)	(72.965)	(66.626)	(60.309)	(54.012)	(47.737)	(41.483)	(35.250)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv.	717.036	723.483	729.908	736.312	742.694	749.055	755.394	761.712	768.008	774.283	780.537	786.770
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	6.469	6.447	6.425	6.404	6.382	6.361	6.339	6.318	6.296	6.275	6.254	6.233
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	6.469	6.447	6.425	6.404	6.382	6.361	6.339	6.318	6.296	6.275	6.254	6.233
+	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.103.696
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	6.469	6.447	6.425	6.404	6.382	6.361	6.339	6.318	6.296	6.275	6.254	1.109.929

FLUXO ANUAL PROJETADO
CENÁRIO OTIMISTA

Passos Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease										
	Ano	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
RS em moeda constante												Total
+ Receitas Operacionais		96.105	98.395	101.314	110.046	110.054	110.014	110.014	110.014	110.014	109.985	1.065.956
- Área locável (m²)	-	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	
- Unitário de mercado locação (R\$ m²)	-	131	136	138	141	144	146	146	146	146	146	
- Potencial de Mercado de Aluguel	-	101.183	104.214	108.845	108.987	111.321	113.080	113.080	113.080	113.080	113.080	1.097.590
- Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
- Área vaga (m²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Aluguel Efeito	-	96.105	98.395	101.314	110.046	110.054	110.014	110.014	110.014	110.014	109.985	1.065.956
- Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Impostos sobre receitas		3.698	3.591	3.698	4.017	4.017	4.016	4.016	4.016	4.016	4.014	38.907
- IR	-	625	640	659	715	715	715	715	715	715	715	6.929
- COFINS	-	2.883	2.952	3.039	3.301	3.302	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	31.979
- Despesas Operacionais		2.696	2.667	2.735	2.971	2.971	2.970	2.970	2.970	2.970	2.970	28.892
- Despesas de condomínio IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Inadimplência irreuperável	-	96	98	101	110	110	110	110	110	110	221	1.177
- Gestão e comercialização de contratos de locação	-	2.499	2.558	2.634	2.861	2.861	2.860	2.860	2.860	2.860	2.860	27.715
- Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Taxa CETIP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Taxas ANIMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Taxas CVM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Taxas B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Despesas com Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Despesas com Avaliações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Lucro antes juros, imp., deprec. e amort. (EBITDA)		90.803	92.147	94.880	103.059	103.065	103.028	103.028	103.028	103.028	102.890	998.156
- Depreciação	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		90.803	92.147	94.880	103.059	103.065	103.028	103.028	103.028	103.028	102.890	998.156
-+ Receitas/Despesas financeiras		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Lucro antes de impostos		90.803	92.147	94.880	103.059	103.065	103.028	103.028	103.028	103.028	102.890	998.156
- Impostos (RUC/SEL)	-	10.456	10.705	11.023	11.973	11.974	11.970	11.970	11.970	11.970	11.966	115.976
- Lucro líquido		79.646	81.441	83.857	91.085	91.091	91.058	91.058	91.058	91.058	90.923	882.180
- Depreciação e Amortização	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		79.646	81.441	83.857	91.085	91.091	91.058	91.058	91.058	91.058	90.923	882.180
- Investimento em novos ativos	(822.020)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	822.020
- Reinvestimentos para reposição de ativos	-	342	450	559	668	776	885	993	1.102	1.210	1.319	8.304
- Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(822.020)	79.206	80.991	83.298	90.418	90.315	90.174	90.065	89.957	89.848	89.605	51.856
- Fluxos de Caixa Acumulados	(822.020)	(742.816)	(661.825)	(578.526)	(488.108)	(397.793)	(307.619)	(217.564)	(127.597)	(37.748)	51.856	
+ Integração dos Acionistas	822.020											822.020
- Fluxos de Caixa Acumulados	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	
- Pagamento de Dividendos a Acionistas	79.206	80.991	83.298	90.418	90.315	90.174	90.065	89.957	89.848	89.605	873.876	
- Fluxos de Caixa Líquidos do período												
- Aplicações + Disponibilidades												
Acionistas												
- Integração dos Acionistas	822.020											822.020
- Distribuição de Dividendos		79.206	80.991	83.298	90.418	90.315	90.174	90.065	89.957	89.848	89.605	873.876
- Impostos												
- Valor Residual												1.338.079
- Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(822.020)	79.206	80.991	83.298	90.418	90.315	90.174	90.065	89.957	89.848	1.427.684	1.389.935

Dados Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease										
Ano		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
R\$ em moeda corrente		Total										
+	Receitas Operacionais	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Área locável (m²)											
-	Unitário de mercado locação (R\$/m²)											
-	Potencial de Mercado de Aluguel	105,3%	105,9%	105,2%	99,0%	101,2%	102,8%	102,8%	102,8%	102,8%	102,8%	103,0%
-	Vacância do empreendimento											
-	Área vaga (m²)											
-	Aluguel Efetivo	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Recetas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	IR	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%
-	Despesas de condomínio/PTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Indisponibilidade irreversível	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,1%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%
-	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Taxas CETIP	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Taxas ANBIMA	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Taxas CVM	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Taxas B3	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas com Auditoria	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas com Avaliações	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,8%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%
-	Recetas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%
-	Impostos (RCSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%
-	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%
-	Investimento em novos ativos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0,4%	0,6%	0,6%	0,6%	0,7%	0,6%	0,9%	1,0%	1,1%	1,2%	0,8%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	82,4%	82,3%	82,2%	82,2%	82,1%	82,0%	81,8%	81,8%	81,7%	81,6%	82,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-772,9%	-672,0%	-571,0%	-443,9%	-361,5%	-279,6%	-197,8%	-116,0%	-34,3%	47,1%	0,0%
=	Integralização dos Ações	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	77,1%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	855,3%	835,4%	811,4%	747,0%	746,9%	747,2%	747,2%	747,2%	747,2%	747,4%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Ações	82,4%	82,3%	82,2%	82,2%	82,1%	82,0%	81,8%	81,8%	81,7%	81,6%	82,0%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ações												
-	Integralização dos Ações	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	77,1%
-	Distribuição de Dividendos	82,4%	82,3%	82,2%	82,2%	82,1%	82,0%	81,8%	81,8%	81,7%	81,6%	82,0%
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1216,0%	125,5%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Ações	82,4%	82,3%	82,2%	82,2%	82,1%	82,0%	81,8%	81,8%	81,7%	1299,1%	130,4%

FLUXO ANUAL PROJETADO
CENÁRIO PESSIMISTA

Passos Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease												Soluções Patrimoniais
		Ano	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
R\$ em moeda constante														
+	Receitas Operacionais	-	96.087	96.295	93.209	91.183	87.682	81.696	81.696	81.696	81.696	81.696	81.696	870.937
-	Área locável (m2)	-	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	115	116	116	117	117	117	117	117	117	117	117	
-	Potencial de Mercado de Aluguel	-	88.735	89.727	90.036	90.371	90.624	90.773	90.773	90.773	90.773	90.773	90.773	903.361
-	Vacância do empreendimento	0,0%	1,0%	3,1%	5,2%	7,3%	9,2%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	
-	Área vaga (m2)	-	671	2.009	3.343	4.675	5.948	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	6.446	
-	Aluguel Efetivo	-	96.087	96.295	93.209	91.183	87.682	81.696	81.696	81.696	81.696	81.696	81.696	870.937
-	Recetas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Impostos sobre receitas	-	3.471	3.478	3.402	3.328	3.290	2.982	2.982	2.982	2.982	2.982	2.982	31.789
-	IR	-	618	619	606	593	570	531	531	531	531	531	531	5.661
-	COFINS	-	2.853	2.859	2.796	2.735	2.630	2.451	2.451	2.451	2.451	2.451	2.451	26.128
-	Despesas Operacionais	-	3.913	4.519	5.036	5.554	6.074	6.312	6.312	6.312	6.312	6.312	6.312	66.666
-	Despesas de condomínio(PTU) (vacância)	-	300	898	1.494	2.089	2.658	2.881	2.881	2.881	2.881	2.881	2.881	21.843
-	Inadimplência irreversível	-	95	95	93	91	172	408	408	408	408	408	408	2.589
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	3.518	3.526	3.449	3.374	3.244	3.023	3.023	3.023	3.023	3.023	3.023	32.225
-	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Taxas CETIP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Taxas ANBIMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Taxas CVM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Taxas B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas com Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas com Avaliações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Lucro antes juros, imp., deprec. e amort. (EBITDA)	-	87.703	87.298	84.771	82.301	78.488	72.402	72.402	72.402	72.402	72.402	72.402	782.492
-	Depreciação	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	87.703	87.298	84.771	82.301	78.488	72.402	72.402	72.402	72.402	72.402	72.402	782.492
+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Lucro antes de impostos	-	87.703	87.298	84.771	82.301	78.488	72.402	72.402	72.402	72.402	72.402	72.402	782.492
-	Impostos (RUC/CSL)	-	10.345	10.368	10.141	9.921	9.540	8.889	8.889	8.889	8.889	8.889	8.889	94.758
+	Lucro líquido	-	77.358	76.930	74.630	72.380	68.868	63.514	63.514	63.514	63.514	63.514	63.514	687.734
+	Operação e Amortização	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	77.358	76.930	74.630	72.380	68.868	63.514	63.514	63.514	63.514	63.514	63.514	687.734
-	Investimento em novos ativos	-	822.020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	822.020
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	570	751	932	1.113	1.293	1.474	1.655	1.836	2.017	2.198	2.379	13.839
+	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(822.020)	76.788	76.179	73.698	71.268	67.576	62.039	61.858	61.677	61.497	61.316	61.135	(148.126)
+	Fluxos de Caixa Acumulados	(822.020)	(745.232)	(669.053)	(595.355)	(524.088)	(456.513)	(394.474)	(332.615)	(270.938)	(209.441)	(148.126)		822.020
+	Integração dos Acionistas	-	822.020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	822.020
+	Fluxos de Caixa Acumulados	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	
+	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	76.788	76.179	73.698	71.268	67.576	62.039	61.858	61.677	61.497	61.316	61.135	673.885
+	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Acionistas														
+	Integração dos Acionistas	-	822.020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	822.020
+	Distribuição de Dividendos	-	-	76.788	76.179	73.698	71.268	67.576	62.039	61.858	61.677	61.497	61.316	673.885
+	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	879.347
+	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(822.020)	76.788	76.179	73.698	71.268	67.576	62.039	61.858	61.677	61.497	61.316	61.135	731.222

Dados Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease												
		Ano	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
	RS em moeda constante													Total
+	Receitas Operacionais		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Área locável (m2)													
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)													
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		93,3%	94,2%	96,6%	99,1%	103,4%	111,1%	111,1%	111,1%	111,1%	111,1%	111,1%	103,7%
-	Vacância do empreendimento													
-	Área vaga (m2)													
-	Aluguéis Efetivos		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Recargas de estacionamento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas		3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	IR		0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS		3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais		4,1%	4,7%	6,4%	6,1%	6,8%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	6,5%
-	Despesas de condomínio/PTU (vacância)		0,3%	0,9%	1,6%	2,3%	3,0%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	2,5%
-	Indisponibilidade irre recuperável		0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,3%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Taxas CETIP		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Taxas ANBIMA		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Taxas CVM		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Taxas B3		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas com Auditoria		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas com Avaliações		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Lucro antes juros, imp. deprec. e amortiz. (EBITDA)		92,2%	91,6%	90,9%	90,3%	89,4%	88,6%	88,6%	88,6%	88,6%	88,6%	88,6%	89,8%
-	Depreciação		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		92,2%	91,6%	90,9%	90,3%	89,4%	88,6%	88,6%	88,6%	88,6%	88,6%	88,6%	89,8%
-	Recargas/Despesas financeiras		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Lucro antes de impostos		92,2%	91,6%	90,9%	90,3%	89,4%	88,6%	88,6%	88,6%	88,6%	88,6%	88,6%	89,8%
-	Impostos (RCSL)		10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
-	Lucro líquido		81,4%	80,7%	80,1%	79,4%	78,5%	77,7%	77,7%	77,7%	77,7%	77,7%	77,7%	78,9%
-	Depreciação e Amortização		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		81,4%	80,7%	80,1%	79,4%	78,5%	77,7%	77,7%	77,7%	77,7%	77,7%	77,7%	78,9%
-	Investimento em novos ativos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		0,0%	0,0%	1,0%	1,2%	1,5%	1,8%	2,0%	2,2%	2,5%	2,7%	1,6%	
-	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		80,8%	79,9%	79,1%	78,2%	77,1%	76,9%	76,7%	76,6%	76,6%	76,6%	76,6%	-17,0%
-	Fluxos de Caixa Acumulados		-783,7%	-702,1%	-638,7%	-574,8%	-520,6%	-482,9%	-407,1%	-331,6%	-296,4%	-181,3%	-181,3%	0,0%
-	Integralização dos Ações		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	94,4%
-	Fluxos de Caixa Acumulados		864,5%	862,6%	861,9%	861,5%	861,5%	861,5%	861,5%	861,5%	861,5%	861,5%	861,5%	861,5%
-	Pagamento de Dividendos e Ações		80,8%	79,9%	79,1%	78,2%	77,1%	76,9%	76,7%	76,6%	76,6%	76,6%	76,6%	77,4%
-	Fluxos de Caixa Líquidos do período		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Aplicações + Disponibilidades		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ações														
-	Integralização dos Ações		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	94,4%
-	Distribuição de Dividendos		80,8%	79,9%	79,1%	78,2%	77,1%	76,9%	76,7%	76,6%	76,6%	76,6%	76,6%	77,4%
-	Impostos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Valor Residual		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	101,0%
-	Fluxos de Caixa Líquidos dos Ações		80,8%	79,9%	79,1%	78,2%	77,1%	76,9%	76,7%	76,6%	76,6%	76,6%	76,6%	84,0%

PESQUISA DE VALORES DE LOCAÇÃO

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação ocorrida no fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária visto que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: o fator deve ser considerado na proporção do padrão das construções, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

FATOR DEPRECIAÇÃO: deve-se também apropriar o fator depreciação, tomando-se por base os fatores de obsolescência do elemento avaliando e comparativos, restringindo sua influência, como no caso anterior, à parcela representada pela construção no valor do imóvel.

FATOR VAGAS: a interferência da quantidade de vagas de garagem no preço final das unidades foi definida através da ponderação do valor unitário das vagas e das unidades, estabelecendo um peso médio para o metro quadrado de garagem em relação ao da unidade. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a quantidade de vagas contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferida para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

2. PESQUISA DE VALORES

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para a unidade padrão, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) 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.

3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = n° de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = n° elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	8	
Média Aritmética	114,55	
Desvio Padrão	14,98	
Coefficiente de Variação	13%	
Limite Inferior	80,19	
Limite Superior	148,92	
Elementos saneados	8	
Média Saneada	114,55	
t de Student	1,4150	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	107,06	-7%
Superior	122,05	7%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

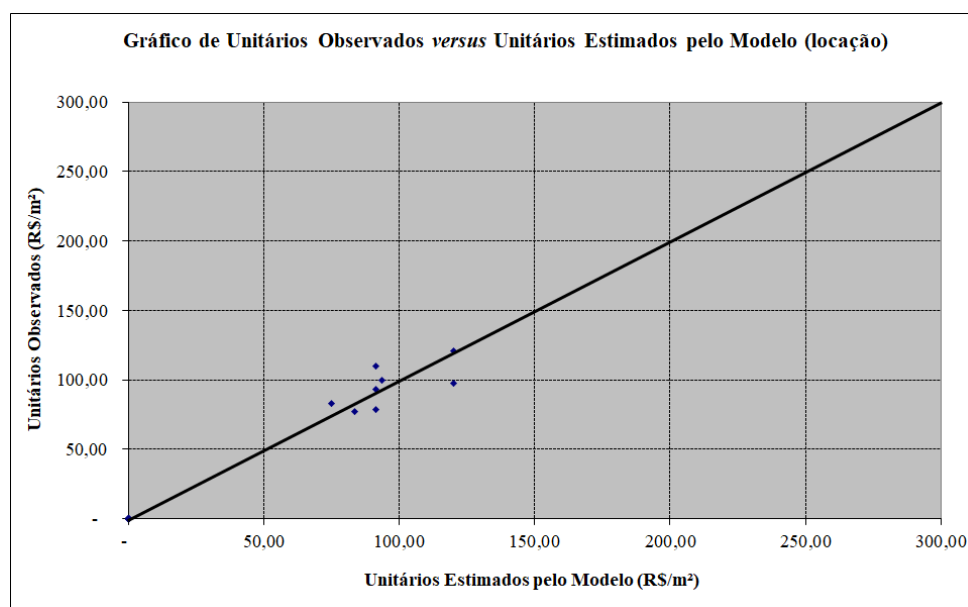
Área	171,36

Valor de Mercado para Locação

Unitário Saneado	114,55
Valor da unidade	19.629
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	18.345
Superior	20.913

4. GRÁFICO DE PREÇOS OBSERVADOS *versus* VALORES ESTIMADOS PELO MODELO

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro 16%		Unitário Homog. 13%	
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão 13%		V. Prop. Área 15%	
V. Depreciação 15%		V. NãoUsado 16%	
V. Localização 19%		V. NãoUsado 16%	
V. Vagas 15%		V. NãoUsado 16%	
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão 13%		V. Prop. Área 16%	
Peso 100%		Peso 0%	
V. Depreciação 15%		V. NãoUsado 16%	
Peso 100%		Peso 0%	
V. Localização 19%		V. NãoUsado 16%	
Peso 100%		Peso 0%	
V. Vagas 15%		V. NãoUsado 16%	
Peso 30%		Peso 0%	

5. FORMAÇÃO DOS VALORES

Após a determinação do valor unitário para a unidade paradigma, calculamos o valor para as demais unidades que compõem o objeto da avaliação.

O critério foi baseado nas diferenças existentes entre as unidades, ajustando apenas os valores em função da Área Privativa e do número de Vagas de garagem que altera em alguns pavimentos.

Desta forma, os valores totais das unidades que compõem a avaliação são os seguintes:

Cód	Unidade	Pavimento	Torre	Área Priv. (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Fração Ideal (%)	Vagas	Locatário	R\$	Conservador	Arrojado
1	Loja S-1	Térreo	I	171,36	204,87	376,23	0,0022580	BB		34.351	32.104	36.599
2	Loja S-2	Térreo	I	40,81	48,73	89,54	0,0005370	FAIAD & FAIAD		8.181	7.646	8.716
3	Loja S-3	Térreo	I	29,79	35,57	65,36	0,0003920	RESTGREEN		5.972	5.581	6.363
4	Loja S-4	Térreo	I	29,79	34,43	64,22	0,0003850	RESTGREEN		5.972	5.581	6.363
5	Loja S-5	Térreo	I	29,79	34,43	64,22	0,0003850	INTERVALO		5.972	5.581	6.363
6	Loja S-6	Térreo	I	30,41	36,29	66,70	0,0004000	INTERVALO		6.096	5.697	6.495
7	Loja S-7	Térreo	I	73,13	87,37	160,50	0,0009630	BB		14.660	13.701	15.619
8	Loja S-8	Térreo	I	74,82	89,46	164,28	0,0009860	BB		14.999	14.017	15.980
9	Loja S-9	Térreo	I	56,10	67,05	123,15	0,0007390	BB		11.246	10.510	11.982
10	Sala S-101	1º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230	22 BB		92.362	86.529	98.197
11	Sala S-102	1º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210	22 BB		92.343	86.511	98.177
12	Sala S-201	2º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230	22 BB		92.362	86.529	98.197
13	Sala S-202	2º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210	22 BB		92.343	86.511	98.177
14	Sala S-301	3º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230	22 BB		92.362	86.529	98.197
15	Sala S-302	3º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210	22 BB		92.343	86.511	98.177
16	Sala S-401	4º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230	22 BB		92.362	86.529	98.197
17	Sala S-402	4º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210	22 BB		92.343	86.511	98.177
18	Sala S-501	5º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230	22 BB		92.362	86.529	98.197
19	Sala S-502	5º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210	22 BB		92.343	86.511	98.177
20	Sala S-601	6º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230	22 BB		92.362	86.529	98.197
21	Sala S-602	6º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210	22 BB		92.343	86.511	98.177
22	Sala S-701	7º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230	22 BB		92.362	86.529	98.197
23	Sala S-702	7º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210	22 BB		92.343	86.511	98.177
24	Sala S-801	8º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230	22 BB		92.362	86.529	98.197
25	Sala S-802	8º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210	22 BB		92.343	86.511	98.177
26	Sala S-901	9º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230	22 BB		92.362	86.529	98.197
27	Sala S-902	9º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210	22 BB		92.343	86.511	98.177
28	Sala S-1001	10º	I	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230	22 BB		92.362	86.529	98.197
29	Sala S-1002	10º	I	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210	22 BB		92.343	86.511	98.177
30	Sala S-1101	11º	I	717,25	858,14	1.575,39	0,0094580	20 BB		87.971	82.388	93.559
31	Sala S-1102	11º	I	717,00	857,87	1.574,87	0,0094550	20 BB		87.940	82.359	93.526
32	Sala S-1201	12º	I	728,65	871,75	1.600,40	0,0096080	21 BB		89.435	83.786	95.085

33	Sala S-1202	12º	I	728,35	871,39	1.599,74	0,0096040	21 BB	89.398	83.752	95.046
34	Sala S-1301	13º	I	770,83	922,20	1.693,03	0,0101640	22 BB	94.542	88.542	100.548
35	Sala S-1302	13º	I	770,70	922,11	1.692,81	0,0101630	22 BB	94.526	88.527	100.531
36	Sala S-1401	14º	I	770,83	922,20	1.693,03	0,0101640	22 BB	94.542	88.542	100.548
37	Sala S-1402	14º	I	770,70	922,11	1.692,81	0,0101630	22 BB	94.526	88.527	100.531
38	Sala S-1501	15º	I	770,83	922,20	1.693,03	0,0101640	22 BB	94.542	88.542	100.548
39	Sala S-1502	15º	I	770,70	922,11	1.692,81	0,0101630	22 BB	94.526	88.527	100.531
40	Sala S-1601	16º	I	770,83	922,20	1.693,03	0,0101640	22 BB	94.542	88.542	100.548
41	Sala S-1602	16º	I	770,70	922,11	1.692,81	0,0101630	22 BB	94.526	88.527	100.531
42	Sala C-101	1º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940	24 BB	102.329	95.910	108.740
43	Sala C-102	1º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860	24 BB	102.356	95.854	108.857
44	Sala C-201	2º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940	24 BB	102.329	95.910	108.740
45	Sala C-202	2º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860	24 BB	102.356	95.854	108.857
46	Sala C-301	3º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940	24 BB	102.329	95.910	108.740
47	Sala C-302	3º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860	24 BB	102.356	95.854	108.857
48	Sala C-401	4º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940	24 BB	102.329	95.910	108.740
49	Sala C-402	4º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860	24 BB	102.356	95.854	108.857
50	Sala C-501	5º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940	24 BB	102.329	95.910	108.740
51	Sala C-502	5º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860	24 BB	102.356	95.854	108.857
52	Sala C-601	6º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940	24 BB	102.329	95.910	108.740
53	Sala C-602	6º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860	24 BB	102.356	95.854	108.857
54	Sala C-701	7º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940	24 BB	102.329	95.910	108.740
55	Sala C-702	7º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860	24 BB	102.356	95.854	108.857
56	Sala C-801	8º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940	24 BB	102.329	95.910	108.740
57	Sala C-802	8º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860	24 BB	102.356	95.854	108.857
58	Sala C-901	9º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940	24 BB	102.329	95.910	108.740
59	Sala C-902	9º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860	24 BB	102.356	95.854	108.857
60	Sala C-1001	10º	II	818,57	979,36	1.797,93	0,0107940	24 BB	102.329	95.910	108.740
61	Sala C-1002	10º	II	818,00	978,64	1.796,64	0,0107860	24 BB	102.356	95.854	108.857
62	Sala C-1101	11º	II	782,04	935,62	1.717,66	0,0103120	23 BB	97.857	91.640	104.071
63	Sala C-1102	11º	II	781,51	934,99	1.716,50	0,0103050	23 BB	97.790	91.578	104.001
64	Sala C-1201	12º	II	793,71	949,60	1.743,31	0,0104680	23 BB	99.222	92.968	105.438
65	Sala C-1202	12º	II	793,01	948,78	1.741,79	0,0104570	23 BB	99.134	92.916	105.345
66	Sala C-1301	13º	II	838,41	1.003,12	1.841,53	0,0110560	24 BB	104.734	98.132	111.334
67	Sala C-1302	13º	II	838,06	1.002,68	1.840,74	0,0110510	24 BB	104.690	98.091	111.287
68	Sala C-1401	14º	II	838,41	1.003,12	1.841,53	0,0110560	24 BB	104.734	98.132	111.334
69	Sala C-1402	14º	II	838,06	1.002,68	1.840,74	0,0110510	24 BB	104.690	98.091	111.287
70	Sala C-1501	15º	II	838,41	1.003,12	1.841,53	0,0110560	24 BB	104.734	98.132	111.334
71	Sala C-1502	15º	II	833,73	997,50	1.831,23	0,0109940	24 BB	104.225	97.687	110.754
72	Sala C-1601	16º	II	838,41	1.003,12	1.841,53	0,0110560	24 BB	104.734	98.132	111.334
73	Sala C-1602	16º	II	833,73	997,50	1.831,23	0,0109940	24 BB	104.225	97.687	110.754
74	Loja N-1	Térreo	III	170,78	204,24	375,02	0,0022510	BB	34.913	32.650	37.174
75	Loja N-2	Térreo	III	40,39	48,36	88,75	0,0005330	Maria Madalena	8.257	7.722	8.792
76	Loja N-3	Térreo	III	29,92	35,84	65,76	0,0003950	Restaurante Sabor Glace	6.117	5.720	6.513
77	Loja N-4	Térreo	III	29,34	36,11	65,45	0,0003870	Restaurante Sabor Glace	5.998	5.609	6.386
78	Loja N-5	Térreo	III	29,34	35,11	64,45	0,0003870	Restaurante Sabor Glace	5.998	5.609	6.386
79	Loja N-6	Térreo	III	30,46	36,48	66,94	0,0004020	BB	6.227	5.823	6.630
80	Loja N-7	Térreo	III	546,14	653,28	1.199,42	0,0072000	BB	111.650	104.413	118.878
81	Sala N-101	1º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230	22 BB	94.070	88.169	99.963
82	Sala N-102	1º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210	22 BB	94.051	88.152	99.943
83	Sala N-201	2º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230	22 BB	94.070	88.169	99.963
84	Sala N-202	2º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210	22 BB	94.051	88.152	99.943
85	Sala N-301	3º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230	22 BB	94.070	88.169	99.963
86	Sala N-302	3º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210	22 BB	94.051	88.152	99.943
87	Sala N-401	4º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230	22 BB	94.070	88.169	99.963
88	Sala N-402	4º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210	22 BB	94.051	88.152	99.943
89	Sala N-501	5º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230	22 BB	94.070	88.169	99.963
90	Sala N-502	5º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210	22 BB	94.051	88.152	99.943
91	Sala N-601	6º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230	22 BB	94.070	88.169	99.963
92	Sala N-602	6º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210	22 BB	94.051	88.152	99.943
93	Sala N-701	7º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230	22 BB	94.070	88.169	99.963
94	Sala N-702	7º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210	22 BB	94.051	88.152	99.943
95	Sala N-801	8º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230	22 BB	94.070	88.169	99.963
96	Sala N-802	8º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210	22 BB	94.051	88.152	99.943
97	Sala N-901	9º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230	22 BB	94.070	88.169	99.963
98	Sala N-902	9º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210	22 BB	94.051	88.152	99.943
99	Sala N-1001	10º	III	752,50	900,33	1.652,83	0,0099230	22 BB	94.070	88.169	99.963
100	Sala N-1002	10º	III	752,35	900,14	1.652,49	0,0099210	22 BB	94.051	88.152	99.943
101	Sala N-1101	11º	III	717,25	858,14	1.575,39	0,0094580	20 BB	89.599	83.951	95.245
102	Sala N-1102	11º	III	717,00	857,87	1.574,87	0,0094550	20 BB	89.568	83.922	95.212
103	Sala N-1201	12º	III	728,65	871,75	1.600,40	0,0096080	21 BB	91.089	85.375	96.795
104	Sala N-1202	12º	III	728,35	871,39	1.599,74	0,0096040	21 BB	91.051	85.340	96.755
105	Sala N-1301	13º	III	770,83	922,20	1.693,03	0,0101640	22 BB	96.292	90.222	102.360
106	Sala N-1302	13º	III	770,70	922,11	1.692,81	0,0101630	22 BB	96.276	90.207	102.343
107	Sala N-1401	14º	III	770,83	922,20	1.693,03	0,0101640	22 BB	96.292	90.222	102.360
108	Sala N-1402	14º	III	770,70	922,11	1.692,81	0,0101630	22 BB	96.276	90.207	102.343
109	Sala N-1501	15º	III	770,83	922,20	1.693,03	0,0101640	22 BB	96.292	90.222	102.360
110	Sala N-1502	15º	III	770,70	922,11	1.692,81	0,0101630	22 BB	96.276	90.207	102.343
111	Sala N-1601	16º	III	770,83	922,20	1.693,03	0,0101640	22 BB	96.292	90.222	102.360
112	Sala N-1602	16º	III	770,70	922,11	1.692,81	0,0101630	22 BB	96.276	90.207	102.343
Total				75.837,30	90.731,63	166.568,93	1,0000000	2160	9.535,097	8.933,305	10.136,639

Amostra	Endereço	Complemento	Município	UF	DataBase	Aluguel (R\$)	Reajuste
1	Setor SHLN	Biosphere Health	Brasília	DF	dez/18	70.000	12
2	SCN 02 BL A	Corporate Financial Center - 10º andar	Brasília	DF	dez/18	147.065	12
3	SCN, Quadra 4, Bloco B, 100 - Asa Norte	Edifício Varig	Brasília	DF	dez/18	69.050	12
4	Via S2 - Quadra Saus Quadra 1	Edifício Terra Brasília	Brasília	DF	dez/18	55.000	12
5	SCN 02 BL A	Edifício Corporate	Brasília	DF	dez/18	50.325	12
6	Quadra Seps, 710/910	Edifício Vital Brasília	Brasília	DF	dez/18	12.500	12
7	SCS Quadra 9 bloco C, torre A e B	Parque Cidade Corporate	Brasília	DF	dez/18	235.000	12
8	SCS Quadra 9 bloco C, torre A e B	Parque Cidade Corporate	Brasília	DF	dez/18	45.458	12
Avaliando	SETOR DE AUTARQUIA NORTE – SAU/NORTE, BLOCO "B", QUADRA 05	Green Towers Brasília	Brasília	DF	dez/18		12

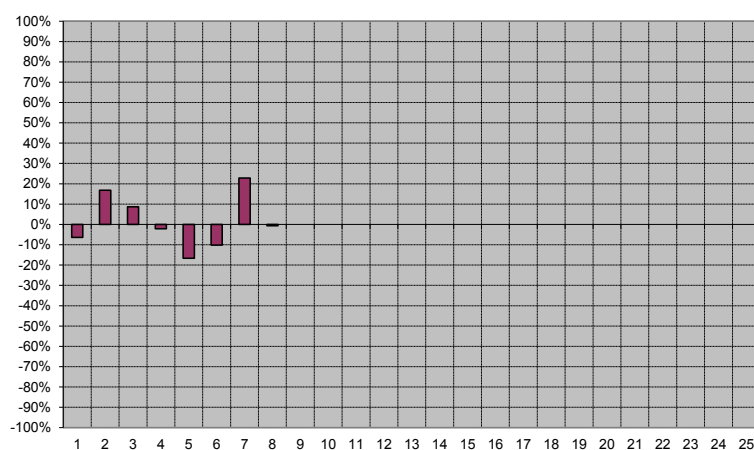
Amostra	SituaçãoA	AreaPrivativa	Vagas	Padrão	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Telefone
1 oferta		700,00	10	Superior	8,0	3	b	7,0	Conde Imóveis	(61)3468-1801/(61)3468-6393
2 oferta		1.877,00	37	Superior	8,0	23	c	9,0	Meta Imobiliária	(61)3327-7072
3 oferta		896,00	19	Superior	7,0	21	c	9,0	Alessandro Silva	(61) 98529-8676
4 oferta		588,00	5	Superior	7,0	13	c	9,0	Conde Imóveis	(61) 3468-1801
5 oferta		458,00	10	Superior	8,0	23	c	9,0	Thais Imob	(61) 3031-2200
6 oferta		150,00	3	Superior	6,5	23	c	8,5	TRK imóveis	(61)3247-2700
7 oferta		2.404,00	82	Superior	8,0	8	b	9,0	Getúlio Romão	(61) 3352-2060
8 oferta		376,00	13	Superior	8,0	8	b	9,0	Nova Romana	(11) 3868-2010
Avaliando	transação	171,36		Fino	9,0	4	a	9,0		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA																	
Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Vagas	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	90,00	0,95	1,13	0,99	1,00	1,29	1,00	1,00	1,00	1,36	122,40
2	78,35	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	70,52	0,93	1,13	1,33	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,39	98,02
3	77,06	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	69,35	0,93	1,29	1,30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,52	105,41
4	93,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	84,19	0,97	1,29	1,13	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,39	117,02
5	109,88	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	98,89	0,93	1,13	1,33	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,39	137,46
6	83,33	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	75,00	0,93	1,38	1,33	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,70	127,50
7	97,75	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	87,98	0,89	1,13	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	93,26
8	120,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	108,81	0,89	1,13	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	115,34

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	100,00	93,59	(6,41)	-6%
2	78,35	91,57	13,22	17%
3	77,06	83,74	6,68	9%
4	93,54	91,57	(1,97)	-2%
5	109,88	91,57	(18,31)	-17%
6	83,33	74,87	(8,46)	-10%
7	97,75	120,07	22,32	23%
8	120,90	120,07	(0,83)	-1%
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				11%

RESÍDUOS RELATIVOS



SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DO FII

Para a simulação de valores referenciais no contexto da estrutura de um FII devemos analisar o impacto dos benefícios fiscais do FII contra os seus custos de estruturação, distribuição e de carregamento recorrentes na sua operação.

Desta forma os impostos de renda e contribuição social sobre o lucro, PIS e COFINS foram desconsiderados admitindo-se que o fundo terá os benefícios de isenção destes tributos. Também não foram considerados impostos de renda para os cotistas na distribuição de resultados, contudo considerando os custos e despesas de estruturação e carregamento do FII.

Para a simulação dos valores no cenário de um FII, as despesas de estruturação inicial e as recorrentes do fundo foram consideradas conforme parâmetros abaixo:

Comissões e Despesas^{(1), (2)}	Custo Total da Oferta Primária (R\$)	Custo Unitário por Nova Cota (R\$)	% em Relação ao Volume Total da Oferta Primária	% em Relação ao Valor da Nova Cota
Custo de Distribuição				
- Comissão de Coordenação e Estruturação	1.530.000,00	0,50	0,50	0,50
- Comissão de Distribuição	6.120.000,00	2	2	2
- Advogados	195.000,00	0,064	0,064	0,064
- Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,104	0,104	0,104
- Taxa de Registro na ANBIMA	34.080,00	0,011	0,011	0,011
- Taxa de Distribuição na B3	140.731,56	0,046	0,046	0,046
- Taxa de Registro na B3	10.884,00	0,004	0,004	0,004
- Registro em Cartório de RTD	30.000,00	0,01	0,01	0,01
- Material Publicitário	250.000,00	0,082	0,082	0,082
- Roadshow	147.750,00	0,048	0,048	0,048
- Outras Despesas ⁽³⁾	395.181,06	0,129	0,129	0,129
Total⁽⁴⁾	9.170.940,98	2,997	2,997	2,997

(1) Valores arredondados e estimados, considerando o Volume Total da Oferta Primária de R\$ 306.000.000,00 (trezentos e seis milhões de reais).

(2) Os custos relativos à Oferta Primária serão arcados diretamente pelo Fundo.

(3) Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de registro da Oferta.

Os valores de despesas de estruturação inicial apresentados anteriormente consideram o valor da Captação Primária de R\$ 306.000.000,00. As despesas de estruturação inicial relativas a Captação Secundária serão assumidas pelo vendedor da propriedade.

As despesas iniciais no valor de R\$ 9.170.940,98 foram consideradas como pagas pelo fundo na data de investimento dos novos cotistas.

Com relação as despesas recorrentes do Fundo consideramos os valores apresentados na tabela a seguir:

Despesas recorrentes do Fundo	Fixa R\$/mês	base de cálculo
Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	0,50%	ao ano PL
Taxas CETIP	4.000,00	mensal
Taxas ANBIMA	525,00	bimestral
Taxas CVM	5.033,33	trimestral
Taxas B3	916,67	anual
Despesas com Auditoria	4.583,33	anual
Despesas com Avaliações	1.666,67	anual

Para custo de capital adotado como taxa de desconto para a simulação, arbitramos o prêmio pelo risco liquidez em 0,25% para o valor residual, conforme abaixo:

$$K_e = 5,15\% + (5,22\% \times 0,43) + 0,40\% = 7,80 \text{ \% (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + (4,24\% \times 0,45) + 0,25\% = 6,16 \text{ \% (valor residual)}$$

VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

O valor econômico equiparado ao valor do empreendimento foi calculado com base no critério do Fluxo de Caixa Descontado (DCF – Discounted Cash Flow), dentro do conceito de valor presente líquido (NPV), considerado em cada data analisada o fluxo de caixa futuro descontado pelo respectivo custo de capital (Ke) calculado no item anterior, conforme fórmula abaixo:

$$NPVi = \sum_{i=1}^n \frac{FCFi}{(1 + Ke)^i}$$

Onde:

$NPVi$ = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

$FCFi$ = Fluxo de Caixa Líquido dos cotistas na Data (i)

Ke = custo de capital próprio

Neste valor presente está incorporado os custos de aquisição do imóvel (ITBI e registros) que devem ser excluídos para obter o valor de aquisição do imóvel puro (incógnita da avaliação).

Com base nos parâmetros fixados para a simulação, teremos a seguinte situação final:

VALOR DE COMPRA/VENDA (contexto FII)**85% do Empreendimento:**

R\$ 1.011.696.597,00 (CENÁRIO PESSIMISTA)

R\$ 1.212.099.404,00 (CENÁRIO BASE)

R\$ 1.396.047.082,00 (CENÁRIO OTIMISTA)

FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO

CONTEXTO FII

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Cenário: BuyToLeaseFI											
	Ano	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
RS em moeda constante													
+	Receitas Operacionais	-	96.090	96.359	99.037	101.198	99.905	96.631	96.631	96.631	96.631	96.631	977.747
-	Área locável (nô)	-	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
-	Unitário de mercado locação (R\$/nô)	-	123	125	127	129	130	131	131	131	131	131	131
-	Potencial de Mercado de Aluguel	-	94.940	96.941	98.226	99.556	100.810	101.717	101.717	101.717	101.717	101.717	999.060
-	Vacância do empreendimento	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
-	Área vaga (nô)	-	3	8	11	12	529	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223
-	Alugueis Efetivos	-	96.090	96.359	99.037	101.198	99.905	96.631	96.631	96.631	96.631	96.631	977.747
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impostos sobre receitas													
-	PIR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	9.171	6.883	6.932	6.943	6.969	7.286	8.746	8.746	8.746	8.746	8.746	87.916
-	Despesas de condomínio(IPTU) (vacância)	-	2	4	5	5	236	1.440	1.440	1.440	1.440	1.440	7.454
-	Inadimplência Irrecuperável	-	96	98	99	101	197	483	483	483	483	483	3.008
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	769	787	792	810	799	773	773	773	773	773	7.822
-	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	-	5.816	5.843	5.847	5.852	5.852	5.849	5.849	5.849	5.849	5.849	58.455
-	Taxas CETP	-	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	480
-	Taxas ANBIMA	-	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	63
-	Taxas CVM	-	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	604
-	Taxas B3	-	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	110
-	Despesas com Auditoria	-	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	550
-	Despesas com Avaliações	-	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	200
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	9.171	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.171
+	Lucro antes juros, imp. deprec. e amortiz. (EBITDA)	(9.171)	89.207	91.427	92.094	94.230	92.619	87.885	87.885	87.885	87.885	87.885	889.831
-	Depreciação	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	(9.171)	89.207	91.427	92.094	94.230	92.619	87.885	87.885	87.885	87.885	87.885	889.830
-	Recursos/Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Lucro antes de impostos	(9.171)	89.207	91.427	92.094	94.230	92.619	87.885	87.885	87.885	87.885	87.885	889.830
-	Impostos (PROCSIL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Lucro líquido	(9.171)	89.207	91.427	92.094	94.230	92.619	87.885	87.885	87.885	87.885	87.885	889.830
+	Depreciação e Amortização	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	(9.171)	89.207	91.427	92.094	94.230	92.619	87.885	87.885	87.885	87.885	87.885	889.831
-	Investimento em novos ativos	1.190.629	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.190.629
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	456	601	745	890	1.035	1.180	1.324	1.469	1.614	1.758	11.072
+	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(1.200.000)	88.752	90.828	91.348	93.340	91.584	86.705	86.561	86.416	86.271	86.127	(312.070)
-	Fluxos de Caixa Acumulados	(1.200.000)	(1.111.248)	(1.020.420)	(929.074)	(835.734)	(744.150)	(657.445)	(570.864)	(484.468)	(398.197)	(312.070)	-
+	Integralização das Cotas	1.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.200.000
+	Fluxos de Caixa Acumulados	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000
-	Remuneração das Cotas	-	88.752	90.828	91.348	93.340	91.584	86.705	86.561	86.416	86.271	86.127	887.930
+	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aplicações + Disponibilidades													
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	1.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.200.000
+	Remuneração das Cotas	-	88.752	90.828	91.348	93.340	91.584	86.705	86.561	86.416	86.271	86.127	887.930
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.285.645
+	Fluxos de Caixa Líquidos das Cotas	(1.200.000)	88.752	90.828	91.348	93.340	91.584	86.705	86.561	86.416	86.271	86.127	973.575

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Cenário: BuyToLease/FII										
	Ano	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
		Total										
RS em moeda constante												
+ Receitas Operacionais		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
- Área locável (m2)												
- Utilitário de mercado locação (R/m2)												
- Potencial de Mercado de Aluguéis		98,8%	98,6%	99,2%	98,4%	100,9%	105,3%	105,3%	105,3%	105,3%	105,3%	102,2%
- Vacância do empreendimento												
- Área vaga (m2)												
- Aluguéis Efetivos		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
- Receitas de estacionamento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Outras receitas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Impostos sobre receitas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- PIS		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- COFINS		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Despesas Operacionais		7,2%	7,0%	7,0%	6,9%	7,2%	9,1%	9,1%	9,1%	9,1%	9,1%	9,0%
- Despesas de condomínio/PTU (vacância)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	0,8%
- Inadimplência irrecuperável		0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,3%
- Gestão e comercialização de contratos de locação		0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%
- Taxa de Administração e Consultor Imobiliário		6,1%	5,9%	5,9%	5,8%	5,9%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,0%
- Taxas CETP		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Taxas ANREMA		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Taxas OIM		0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
- Taxas B3		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Despesas com Auditoria		0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
- Despesas com Avaliações		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Despesas iniciais de estruturação e distribuição		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+ Lucro antes juros, imp. deprec. e amortiz. (EBITDA)		92,8%	93,0%	93,0%	93,1%	92,7%	90,9%	90,9%	90,9%	90,9%	90,9%	91,0%
- Depreciação		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+ Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		92,8%	93,0%	93,0%	93,1%	92,7%	90,9%	90,9%	90,9%	90,9%	90,9%	91,0%
-/- Recostas/Despesas financeiras		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+ Lucro antes de impostos		92,8%	93,0%	93,0%	93,1%	92,7%	90,9%	90,9%	90,9%	90,9%	90,9%	91,0%
- Impostos (PIS/CSL)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+ Lucro líquido		92,8%	93,0%	93,0%	93,1%	92,7%	90,9%	90,9%	90,9%	90,9%	90,9%	91,0%
+ Depreciação e Amortização		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+ Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		92,8%	93,0%	93,0%	93,1%	92,7%	90,9%	90,9%	90,9%	90,9%	90,9%	91,0%
- Investimento em novos ativos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	121,8%
- Reinvestimentos para reposição de ativos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,1%
+ Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		92,4%	92,3%	92,2%	92,2%	91,7%	89,7%	89,7%	89,7%	89,7%	89,7%	-31,9%
+ Fluxos de Caixa Acumulado		-1155,2%	-1037,4%	-936,1%	-825,8%	-744,9%	-660,4%	-580,6%	-501,4%	-412,1%	-322,9%	0,0%
+ Integração das Cotas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	122,7%
+ Fluxos de Caixa Acumulado		1248,8%	1220,0%	1211,7%	1195,8%	1201,1%	1241,8%	1241,8%	1241,8%	1241,8%	1241,8%	0,0%
- Remuneração de Cotas		92,4%	92,3%	92,2%	92,2%	91,7%	89,7%	89,7%	89,7%	89,7%	89,7%	90,8%
+ Fluxos de Caixa Líquidos do período		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+ Aplicações + Disponibilidades		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Cotistas												
- Investimento na aquisição das Cotas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	122,7%
+ Remuneração das Cotas		92,4%	92,3%	92,2%	92,2%	91,7%	89,7%	89,7%	89,7%	89,7%	89,7%	90,8%
- Impostos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+ Valor Residual		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	131,5%
+ Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		92,4%	92,3%	92,2%	92,2%	91,7%	89,7%	89,7%	89,7%	89,7%	89,7%	90,8%

FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO

CONTEXTO FII

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018
		jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Meses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R\$ em moeda constante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.171
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CETIP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas ANBIMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CVM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Avaliações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.171
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.171)
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.171)
+/	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.171)
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.171)
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.171)
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.190.829
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.200.000)
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.200.000)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.200.000
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Remuneração de Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.200.000
+	Remuneração das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.200.000)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
Meses	RS em moeda constante	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19
73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86
+	Receitas Operacionais	8.062	8.022	7.982	7.945	7.906	7.867	7.827	7.788	7.749	8.356	8.314	8.273
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	125,73	125,11	124,49	123,87	123,25	122,64	122,00	121,38	120,76	120,14	119,52	118,90
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.104,83	8.064,61	8.024,39	7.984,17	7.943,95	7.903,72	7.863,50	7.823,27	7.783,05	8.343,83	8.303,61	8.263,39
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Aluguéis Efetivos	8.062	8.022	7.982	7.945	7.906	7.867	7.827	7.788	7.749	8.356	8.314	8.273
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	581	578	575	572	570	567	564	561	559	588	585	583
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecuperável	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Gestão e comercialização de contratos de locação	64	64	64	64	63	63	63	62	62	67	67	66
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	491	489	486	484	482	479	477	474	472	496	494	491
	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	7.481	7.444	7.407	7.373	7.336	7.300	7.263	7.227	7.191	7.767	7.729	7.690
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.481	7.444	7.407	7.373	7.336	7.300	7.263	7.227	7.191	7.767	7.729	7.690
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.481	7.444	7.407	7.373	7.336	7.300	7.263	7.227	7.191	7.767	7.729	7.690
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	7.481	7.444	7.407	7.373	7.336	7.300	7.263	7.227	7.191	7.767	7.729	7.690
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	7.481	7.444	7.407	7.373	7.336	7.300	7.263	7.227	7.191	7.767	7.729	7.690
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	7.443	7.406	7.369	7.335	7.298	7.262	7.225	7.189	7.153	7.730	7.691	7.652
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(1.192.557)	(1.185.151)	(1.177.782)	(1.170.447)	(1.163.149)	(1.155.887)	(1.148.662)	(1.141.474)	(1.134.321)	(1.126.592)	(1.118.901)	(1.111.248)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	7.443	7.406	7.369	7.335	7.298	7.262	7.225	7.189	7.153	7.730	7.691	7.652
-	Remuneração dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	7.443	7.406	7.369	7.335	7.298	7.262	7.225	7.189	7.153	7.730	7.691	7.652
=	Aplicações + Disponibilidades inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	7.443	7.406	7.369	7.335	7.298	7.262	7.225	7.189	7.153	7.730	7.691	7.652
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	7.443	7.406	7.369	7.335	7.298	7.262	7.225	7.189	7.153	7.730	7.691	7.652

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Meses	RS em moeda constante	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	8.270	8.241	8.213	8.186	8.158	8.129	8.101	8.073	8.045	8.343	8.314	8.286
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	127,32	126,88	126,44	126,01	125,57	125,14	124,69	124,25	123,81	123,37	122,93	122,50
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.206,98	8.178,73	8.150,58	8.122,53	8.094,58	8.066,72	8.038,45	8.010,11	7.981,86	7.953,61	7.925,36	7.897,11
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	7	7	7	7	7	7	9	9	9	9	9	9
	Aluguéis Efetivos	8.270	8.241	8.213	8.186	8.158	8.129	8.101	8.073	8.045	8.343	8.314	8.286
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	582	581	579	577	575	573	571	569	567	588	586	584
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecuperável	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Gestão e comercialização de contratos de locação	66	66	66	65	65	65	65	65	64	67	67	66
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	491	489	488	486	484	483	481	479	478	496	494	493
	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	7.687	7.661	7.634	7.609	7.583	7.557	7.530	7.504	7.478	7.755	7.728	7.701
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.687	7.661	7.634	7.609	7.583	7.557	7.530	7.504	7.478	7.755	7.728	7.701
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.687	7.661	7.634	7.609	7.583	7.557	7.530	7.504	7.478	7.755	7.728	7.701
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	7.687	7.661	7.634	7.609	7.583	7.557	7.530	7.504	7.478	7.755	7.728	7.701
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	7.687	7.661	7.634	7.609	7.583	7.557	7.530	7.504	7.478	7.755	7.728	7.701
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	7.637	7.611	7.584	7.559	7.533	7.507	7.480	7.454	7.428	7.705	7.678	7.651
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(1.103.611)	(1.096.000)	(1.088.416)	(1.080.857)	(1.073.324)	(1.065.818)	(1.058.338)	(1.050.884)	(1.043.456)	(1.035.751)	(1.028.073)	(1.020.422)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	96.389	104.000	111.584	119.143	126.676	134.182	141.662	149.116	156.544	164.249	171.927	179.578
-	Remuneração dos Cotistas	7.637	7.611	7.584	7.559	7.533	7.507	7.480	7.454	7.428	7.705	7.678	7.651
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	7.637	7.611	7.584	7.559	7.533	7.507	7.480	7.454	7.428	7.705	7.678	7.651
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	7.637	7.611	7.584	7.559	7.533	7.507	7.480	7.454	7.428	7.705	7.678	7.651

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Meses		jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
R\$ em moeda constante		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	8.261	8.233	8.206	8.180	8.152	8.125	8.098	8.071	8.044	8.585	8.554	8.526
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	128,92	128,49	128,06	127,64	127,21	126,79	127,16	126,74	126,32	125,90	125,48	125,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.310,40	8.282,78	8.255,26	8.227,82	8.200,47	8.173,22	8.197,22	8.169,98	8.142,83	8.115,76	8.088,79	8.061,91
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11	11
	Aluguéis Efetivos	8.261	8.233	8.206	8.180	8.152	8.125	8.098	8.071	8.044	8.585	8.554	8.526
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	583	581	579	577	575	573	572	570	568	591	589	587
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecuperável	8	8	8	8	8	8	8	8	8	9	9	9
	Gestão e comercialização de contratos de locação	66	66	66	65	65	65	65	65	64	69	68	68
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	491	490	488	486	485	483	482	480	478	496	495	493
	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	7.678	7.652	7.627	7.603	7.577	7.552	7.527	7.502	7.477	7.995	7.966	7.939
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	7.678	7.652	7.627	7.603	7.577	7.552	7.527	7.502	7.477	7.995	7.966	7.939
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.678	7.652	7.627	7.603	7.577	7.552	7.527	7.502	7.477	7.995	7.966	7.939
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	7.678	7.652	7.627	7.603	7.577	7.552	7.527	7.502	7.477	7.995	7.966	7.939
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	7.678	7.652	7.627	7.603	7.577	7.552	7.527	7.502	7.477	7.995	7.966	7.939
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	7.616	7.590	7.565	7.540	7.515	7.490	7.465	7.439	7.414	7.932	7.904	7.877
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(1.012.806)	(1.005.216)	(997.651)	(990.111)	(982.596)	(975.106)	(967.641)	(960.202)	(952.787)	(944.855)	(936.951)	(929.074)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv.	187.194	194.784	202.349	209.889	217.404	224.894	232.359	239.798	247.213	255.145	263.049	270.926
-	Remuneração de Cotistas	7.616	7.590	7.565	7.540	7.515	7.490	7.465	7.439	7.414	7.932	7.904	7.877
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	7.616	7.590	7.565	7.540	7.515	7.490	7.465	7.439	7.414	7.932	7.904	7.877
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	7.616	7.590	7.565	7.540	7.515	7.490	7.465	7.439	7.414	7.932	7.904	7.877

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Meses	RS em moeda constante	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122
+	Receitas Operacionais	8.503	8.476	8.450	8.419	8.392	8.366	8.339	8.313	8.287	8.578	8.551	8.524
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	130,54	130,13	129,72	129,31	128,90	128,50	128,90	128,49	128,08	127,68	127,28	126,87
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.415,14	8.388,57	8.362,10	8.335,70	8.309,39	8.283,16	8.308,88	8.282,65	8.256,51	8.230,44	8.204,46	8.178,57
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Aluguéis Efetivos	8.503	8.476	8.450	8.419	8.392	8.366	8.339	8.313	8.287	8.578	8.551	8.524
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	585	583	582	580	578	576	574	573	571	591	589	587
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecuperável	9	8	8	8	8	8	8	8	8	9	9	9
	Gestão e comercialização de contratos de locação	68	68	68	67	67	67	67	67	66	69	68	68
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	491	490	488	487	485	484	482	481	479	496	495	493
	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	7.918	7.893	7.868	7.839	7.814	7.789	7.765	7.740	7.716	7.988	7.962	7.937
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	7.918	7.893	7.868	7.839	7.814	7.789	7.765	7.740	7.716	7.988	7.962	7.937
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de Impostos	7.918	7.893	7.868	7.839	7.814	7.789	7.765	7.740	7.716	7.988	7.962	7.937
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	7.918	7.893	7.868	7.839	7.814	7.789	7.765	7.740	7.716	7.988	7.962	7.937
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	7.918	7.893	7.868	7.839	7.814	7.789	7.765	7.740	7.716	7.988	7.962	7.937
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	7.844	7.819	7.794	7.765	7.740	7.715	7.691	7.666	7.642	7.914	7.888	7.863
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(921.230)	(913.411)	(905.618)	(897.853)	(890.113)	(882.398)	(874.707)	(867.041)	(859.399)	(851.486)	(843.597)	(835.734)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	278.770	286.589	294.382	302.147	309.887	317.602	325.293	332.959	340.601	348.514	356.403	364.266
-	Remuneração de Cotistas	7.844	7.819	7.794	7.765	7.740	7.715	7.691	7.666	7.642	7.914	7.888	7.863
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	7.844	7.819	7.794	7.765	7.740	7.715	7.691	7.666	7.642	7.914	7.888	7.863
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	7.844	7.819	7.794	7.765	7.740	7.715	7.691	7.666	7.642	7.914	7.888	7.863

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Mês	Ano	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
RS em moeda constante		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	8.499	8.473	8.446	8.419	8.393	8.366	8.340	8.314	8.287	8.579	7.907	7.882
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	132,19	131,77	131,36	130,94	130,53	130,12	130,52	130,11	129,70	129,29	128,88	128,47
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.521,19	8.494,29	8.467,48	8.440,75	8.414,11	8.387,55	8.413,59	8.387,03	8.360,56	8.334,17	8.307,86	8.281,64
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,8%	4,8%
	Área vaga (m2)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	3.112	3.112
	Aluguéis Efetivos	8.499	8.473	8.446	8.419	8.393	8.366	8.340	8.314	8.287	8.579	7.907	7.882
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	585	583	582	580	578	576	575	573	571	625	730	728
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	116	116
	Inadimplência irrecuperável	8	8	8	8	8	8	8	8	8	43	40	39
	Gestão e comercialização de contratos de locação	68	68	68	67	67	67	67	67	66	69	63	63
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	491	490	488	487	485	484	482	481	479	496	495	493
	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	7.914	7.889	7.864	7.839	7.815	7.790	7.766	7.741	7.716	7.954	7.177	7.154
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	7.914	7.889	7.864	7.839	7.815	7.790	7.766	7.741	7.716	7.954	7.177	7.154
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de Impostos	7.914	7.889	7.864	7.839	7.815	7.790	7.766	7.741	7.716	7.954	7.177	7.154
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	7.914	7.889	7.864	7.839	7.815	7.790	7.766	7.741	7.716	7.954	7.177	7.154
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	7.914	7.889	7.864	7.839	7.815	7.790	7.766	7.741	7.716	7.954	7.177	7.154
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	7.828	7.803	7.778	7.753	7.728	7.704	7.679	7.655	7.630	7.868	7.090	7.067
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(827.906)	(820.103)	(812.325)	(804.572)	(796.844)	(789.140)	(781.461)	(773.806)	(766.176)	(758.308)	(751.218)	(744.150)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	372.094	379.897	387.675	395.428	403.156	410.860	418.539	426.194	433.824	441.692	448.782	455.850
-	Remuneração de Cotistas	7.828	7.803	7.778	7.753	7.728	7.704	7.679	7.655	7.630	7.868	7.090	7.067
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	7.828	7.803	7.778	7.753	7.728	7.704	7.679	7.655	7.630	7.868	7.090	7.067
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	7.828	7.803	7.778	7.753	7.728	7.704	7.679	7.655	7.630	7.868	7.090	7.067

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144		
		Mês													
		Ano	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024		
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
			12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
			23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33		
			34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44		
+	Meses		jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	
	R\$ em moeda constante		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	
	Receitas Operacionais		8.197	8.171	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987	7.961	7.935	7.910	
	Área locável (m2)		64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		133,86	133,42	132,99	132,56	132,13	131,70	131,27	130,85	130,42	130,00	129,58	129,16	
	Potencial de Mercado de Aluguéis		8.628,58	8.600,62	8.572,75	8.544,97	8.517,28	8.489,68	8.462,16	8.434,74	8.407,41	8.380,16	8.353,01	8.325,94	
	Vacância do empreendimento		5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
	Área vaga (m2)		3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	
	Aluguéis Efetivos		8.197	8.171	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987	7.961	7.935	7.910	
	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Impostos sobre receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	PIS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
		COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Despesas Operacionais		735	733	731	729	727	725	723	721	719	736	734	733	
	Despesas de condomínio IPTU (vacância)		120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	
	Inadimplência irrecurável		41	41	41	41	40	40	40	40	40	40	40	40	
	Gestão e comercialização de contratos de locação		65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário		491	490	488	487	485	483	482	480	479	496	495	493	
	Taxas CETIP		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
	Taxas ANBIMA		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	Taxas CVM		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
	Taxas B3		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	Despesas com Auditoria		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
	Despesas com Avaliações		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		7.462	7.438	7.413	7.389	7.364	7.340	7.316	7.292	7.268	7.225	7.201	7.177
	-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		7.462	7.438	7.413	7.389	7.364	7.340	7.316	7.292	7.268	7.225	7.201	7.177
-/+	Receitas/Despesas financeiras		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro antes de Impostos		7.462	7.438	7.413	7.389	7.364	7.340	7.316	7.292	7.268	7.225	7.201	7.177	
-	Impostos (IR/CSSL)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro líquido		7.462	7.438	7.413	7.389	7.364	7.340	7.316	7.292	7.268	7.225	7.201	7.177	
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		7.462	7.438	7.413	7.389	7.364	7.340	7.316	7.292	7.268	7.225	7.201	7.177	
-	Investimento em novos ativos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		7.364	7.340	7.315	7.291	7.266	7.242	7.218	7.193	7.169	7.126	7.103	7.079	
=	Fluxos de Caixa Acumulados		(736.786)	(729.446)	(722.131)	(714.841)	(707.575)	(700.333)	(693.115)	(685.922)	(678.753)	(671.626)	(664.524)	(657.445)	
=	Integralização dos Cotistas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv.		463.214	470.554	477.869	485.159	492.425	499.667	506.885	514.078	521.247	528.374	535.476	542.555	
=	Remuneração de Cotistas		7.364	7.340	7.316	7.291	7.266	7.242	7.218	7.193	7.169	7.126	7.103	7.079	
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Aplicações + Disponibilidades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Cotistas															
Investimento na aquisição das Cotas															
+	Remuneração das Cotas		7.364	7.340	7.315	7.291	7.266	7.242	7.218	7.193	7.169	7.126	7.103	7.079	
+	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		7.364	7.340	7.315	7.291	7.266	7.242	7.218	7.193	7.169	7.126	7.103	7.079	

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses	RS em moeda constante	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156		
+	Receitas Operacionais	8.197	8.171	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987	7.961	7.935	7.910
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	133,86	133,42	132,99	132,56	132,13	131,70	131,27	130,85	130,42	130,00	129,58	129,16
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.628,58	8.600,62	8.572,75	8.544,97	8.517,28	8.489,68	8.462,16	8.434,74	8.407,41	8.380,16	8.353,01	8.325,94
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223
	Aluguéis Efetivos	8.197	8.171	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987	7.961	7.935	7.910
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	735	733	731	729	727	725	723	721	719	718	716	714
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	Inadimplência irrecuperável	41	41	41	41	40	40	40	40	40	40	40	40
	Gestão e comercialização de contratos de locação	66	65	65	65	65	65	64	64	64	64	63	63
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	491	490	488	487	485	483	482	480	479	496	495	493
	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	7.462	7.438	7.413	7.389	7.364	7.340	7.316	7.292	7.268	7.225	7.201	7.177
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	7.462	7.438	7.413	7.389	7.364	7.340	7.316	7.292	7.268	7.225	7.201	7.177
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.462	7.438	7.413	7.389	7.364	7.340	7.316	7.292	7.268	7.225	7.201	7.177
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	7.462	7.438	7.413	7.389	7.364	7.340	7.316	7.292	7.268	7.225	7.201	7.177
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	7.462	7.438	7.413	7.389	7.364	7.340	7.316	7.292	7.268	7.225	7.201	7.177
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	7.352	7.327	7.303	7.278	7.254	7.230	7.206	7.181	7.157	7.114	7.091	7.067
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(650.093)	(642.765)	(635.462)	(628.184)	(620.930)	(613.700)	(606.494)	(599.313)	(592.156)	(585.041)	(577.951)	(570.884)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv.	549.907	557.235	564.538	571.816	579.070	586.300	593.506	600.687	607.844	614.959	622.049	629.116
-	Remuneração de Cotistas	7.352	7.327	7.303	7.278	7.254	7.230	7.206	7.181	7.157	7.114	7.091	7.067
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	7.352	7.327	7.303	7.278	7.254	7.230	7.206	7.181	7.157	7.114	7.091	7.067
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	7.352	7.327	7.303	7.278	7.254	7.230	7.206	7.181	7.157	7.114	7.091	7.067

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Meses		jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
R\$ em moeda constante		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	8.197	8.171	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987	7.961	7.935	7.910
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	133,86	133,42	132,99	132,56	132,13	131,70	131,27	130,85	130,42	130,00	129,58	129,16
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.628,58	8.600,62	8.572,75	8.544,97	8.517,28	8.489,68	8.462,16	8.434,74	8.407,41	8.380,16	8.353,01	8.325,94
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223
	Aluguéis Efetivos	8.197	8.171	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987	7.961	7.935	7.910
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	735	733	731	729	727	725	723	721	719	718	716	714
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	Inadimplência irrecuperável	41	41	41	41	40	40	40	40	40	40	40	40
	Gestão e comercialização de contratos de locação	66	65	65	65	65	65	64	64	64	64	63	63
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	491	490	488	487	485	483	482	480	479	496	495	493
	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	7.462	7.438	7.413	7.389	7.364	7.340	7.316	7.292	7.268	7.225	7.201	7.177
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	7.462	7.438	7.413	7.389	7.364	7.340	7.316	7.292	7.268	7.225	7.201	7.177
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.462	7.438	7.413	7.389	7.364	7.340	7.316	7.292	7.268	7.225	7.201	7.177
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	7.462	7.438	7.413	7.389	7.364	7.340	7.316	7.292	7.268	7.225	7.201	7.177
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	7.462	7.438	7.413	7.389	7.364	7.340	7.316	7.292	7.268	7.225	7.201	7.177
-	Investimento em novos ativos	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	7.340	7.315	7.291	7.266	7.242	7.218	7.193	7.169	7.145	7.102	7.078	7.055
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(563.544)	(556.229)	(548.938)	(541.671)	(534.429)	(527.211)	(520.018)	(512.849)	(505.703)	(498.601)	(491.523)	(484.468)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv.	636.456	643.771	651.062	658.325	665.571	672.789	679.982	687.151	694.297	701.399	708.477	715.532
-	Remuneração de Cotistas	7.340	7.315	7.291	7.266	7.242	7.218	7.193	7.169	7.145	7.102	7.078	7.055
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	7.340	7.315	7.291	7.266	7.242	7.218	7.193	7.169	7.145	7.102	7.078	7.055
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	7.340	7.315	7.291	7.266	7.242	7.218	7.193	7.169	7.145	7.102	7.078	7.055

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Meses	RS em moeda constante	jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180		
+	Receitas Operacionais	8.197	8.171	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987	7.961	7.935	7.910
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	133,86	133,42	132,99	132,56	132,13	131,70	131,27	130,85	130,42	130,00	129,58	129,16
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.628,58	8.600,62	8.572,75	8.544,97	8.517,28	8.489,68	8.462,16	8.434,74	8.407,41	8.380,16	8.353,01	8.325,94
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223
	Aluguéis Efetivos	8.197	8.171	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987	7.961	7.935	7.910
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	735	733	731	729	727	725	723	721	719	718	716	714
	Despesas de condomínio/PTU (vacância)	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	Inadimplência irrecuperável	41	41	41	41	40	40	40	40	40	40	40	40
	Gestão e comercialização de contratos de locação	66	65	65	65	65	65	64	64	64	64	63	63
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	491	490	488	487	485	483	482	480	479	496	495	493
	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	7.462	7.438	7.413	7.389	7.364	7.340	7.316	7.292	7.268	7.225	7.201	7.177
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	7.462	7.438	7.413	7.389	7.364	7.340	7.316	7.292	7.268	7.225	7.201	7.177
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.462	7.438	7.413	7.389	7.364	7.340	7.316	7.292	7.268	7.225	7.201	7.177
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	7.462	7.438	7.413	7.389	7.364	7.340	7.316	7.292	7.268	7.225	7.201	7.177
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	7.462	7.438	7.413	7.389	7.364	7.340	7.316	7.292	7.268	7.225	7.201	7.177
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	7.328	7.303	7.279	7.254	7.230	7.206	7.181	7.157	7.133	7.090	7.066	7.043
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(477.140)	(469.837)	(462.558)	(455.303)	(448.074)	(440.868)	(433.686)	(426.529)	(419.396)	(412.306)	(405.239)	(398.197)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	722.860	730.163	737.442	744.697	751.926	759.132	766.314	773.471	780.604	787.694	794.761	801.803
-	Remuneração de Cotistas	7.328	7.303	7.279	7.254	7.230	7.206	7.181	7.157	7.133	7.090	7.066	7.043
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	7.328	7.303	7.279	7.254	7.230	7.206	7.181	7.157	7.133	7.090	7.066	7.043
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	7.328	7.303	7.279	7.254	7.230	7.206	7.181	7.157	7.133	7.090	7.066	7.043

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses	RS em moeda constante	jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194
+	Receitas Operacionais	8.197	8.171	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987	7.961	7.935	7.910
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	133,86	133,42	132,99	132,56	132,13	131,70	131,27	130,85	130,42	130,00	129,58	129,16
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.628,58	8.600,62	8.572,75	8.544,97	8.517,28	8.489,68	8.462,16	8.434,74	8.407,41	8.380,16	8.353,01	8.325,94
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223
	Aluguéis Efetivos	8.197	8.171	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987	7.961	7.935	7.910
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	735	733	731	729	727	725	723	721	719	718	716	714
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	Inadimplência irrecuperável	41	41	41	41	40	40	40	40	40	40	40	40
	Gestão e comercialização de contratos de locação	66	65	65	65	65	65	64	64	64	64	63	63
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	491	490	488	487	485	483	482	480	479	496	495	493
	Taxas CETIP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Taxas ANBIMA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Taxas CVM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Taxas B3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com Auditoria	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas com Avaliações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	7.462	7.438	7.413	7.389	7.364	7.340	7.316	7.292	7.268	7.225	7.201	7.177
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	7.462	7.438	7.413	7.389	7.364	7.340	7.316	7.292	7.268	7.225	7.201	7.177
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de Impostos	7.462	7.438	7.413	7.389	7.364	7.340	7.316	7.292	7.268	7.225	7.201	7.177
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	7.462	7.438	7.413	7.389	7.364	7.340	7.316	7.292	7.268	7.225	7.201	7.177
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	7.462	7.438	7.413	7.389	7.364	7.340	7.316	7.292	7.268	7.225	7.201	7.177
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	7.316	7.291	7.267	7.242	7.218	7.194	7.169	7.145	7.121	7.078	7.054	7.031
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(390.881)	(383.589)	(376.323)	(369.080)	(361.863)	(354.669)	(347.500)	(340.354)	(333.233)	(326.155)	(319.101)	(312.070)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	809.119	816.411	823.677	830.920	838.137	845.331	852.500	859.646	866.767	873.845	880.899	887.930
-	Remuneração dos Cotistas	7.316	7.291	7.267	7.242	7.218	7.194	7.169	7.145	7.121	7.078	7.054	7.031
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	7.316	7.291	7.267	7.242	7.218	7.194	7.169	7.145	7.121	7.078	7.054	7.031
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.285.645
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	7.316	7.291	7.267	7.242	7.218	7.194	7.169	7.145	7.121	7.078	7.054	1.292.675

SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DE MERCADO ABERTO

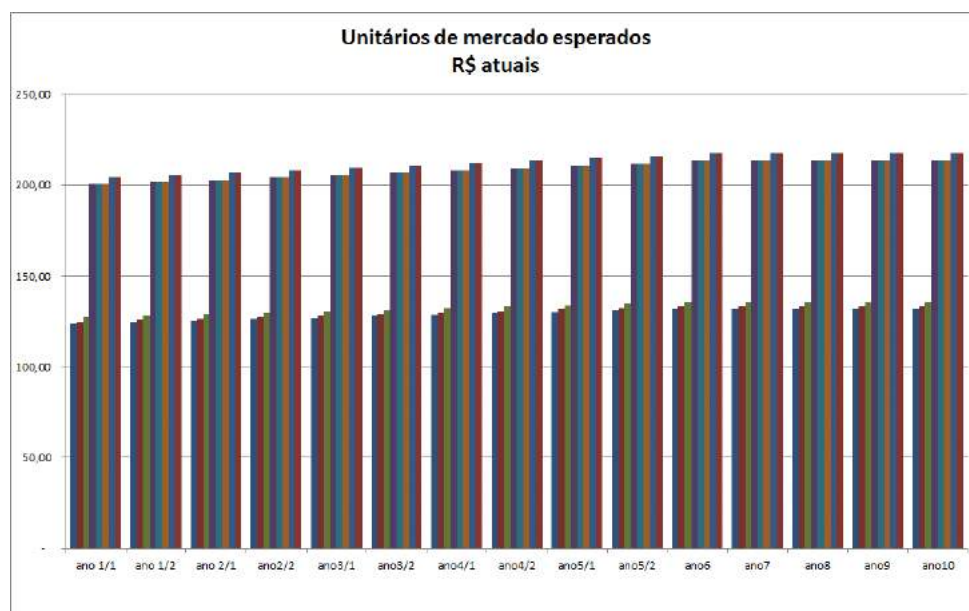
Para a simulação de valores referenciais no contexto de mercado aberto utilizamos os parâmetros para a projeção de resultados apresentado a seguir, considerando os pressupostos, ressalvas e fatores limitantes descritos anteriormente no laudo e desconsiderando o contrato de locação existente.

Projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

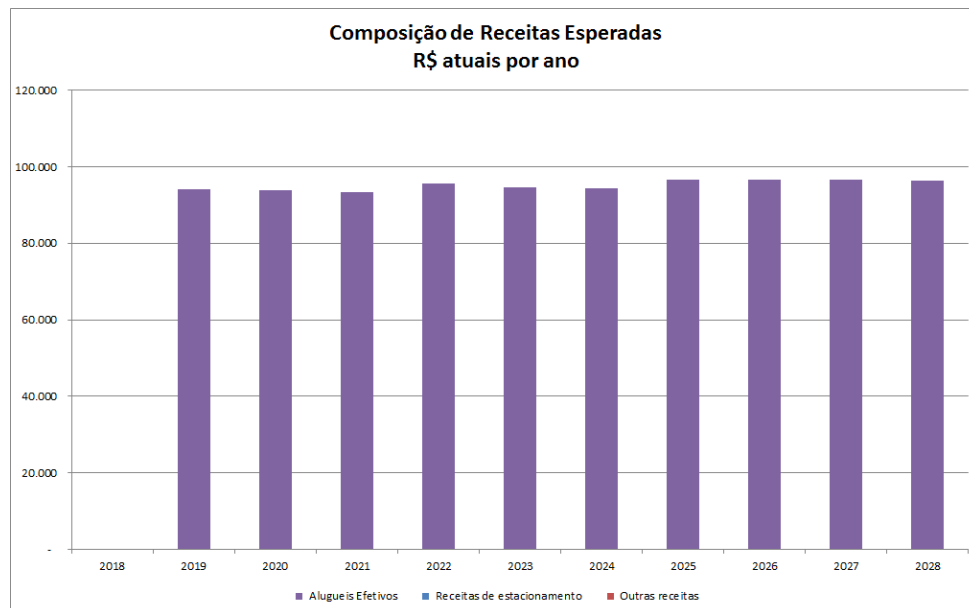
Parâmetros esperados de mercado	Contrato 1	Contrato 2	Contrato 3	Contrato 4
Cenário : Mercado aberto	Brasília1	Brasília2	Brasília3	BrasíliaLoja2_1
Aluguel de mercado inicial - R\$	2.578.327	2.785.983	2.690.744	6.954
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	123,90	125,04	127,37	200,46
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	131,91	133,12	135,60	213,41
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	60	60	60	60
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	372	396	396	372
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	118,72	119,81	122,04	192,07
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	58	58	58	3
Vacância estabilizada - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	186	198	198	186
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	37,24	37,24	37,24	37,24
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	37,24	37,24	37,24	37,24
Vida útil remanescente de projeção (anos)	56	58	58	56

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 5	Contrato 6	Contrato 7	Contrato 8
Cenário : Mercado aberto	BrasíliaLojas3/4_1	BrasíliaLojas5/6_1	BrasíliaLojas3/4/5_3	BrasíliaLoja2_3
Aluguel de mercado inicial - R\$	10.152	10.258	15.396	7.019
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	200,46	200,46	204,43	204,44
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	213,41	213,41	217,64	217,64
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	60	60	60	60
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	372	372	396	396
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	192,07	192,07	195,88	195,88
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	39	39	21	34
Vacância estabilizada - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	186	186	198	198
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	37,24	37,24	37,24	37,24
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	37,24	37,24	37,24	37,24
Vida útil remanescente de projeção (anos)	56	56	58	58

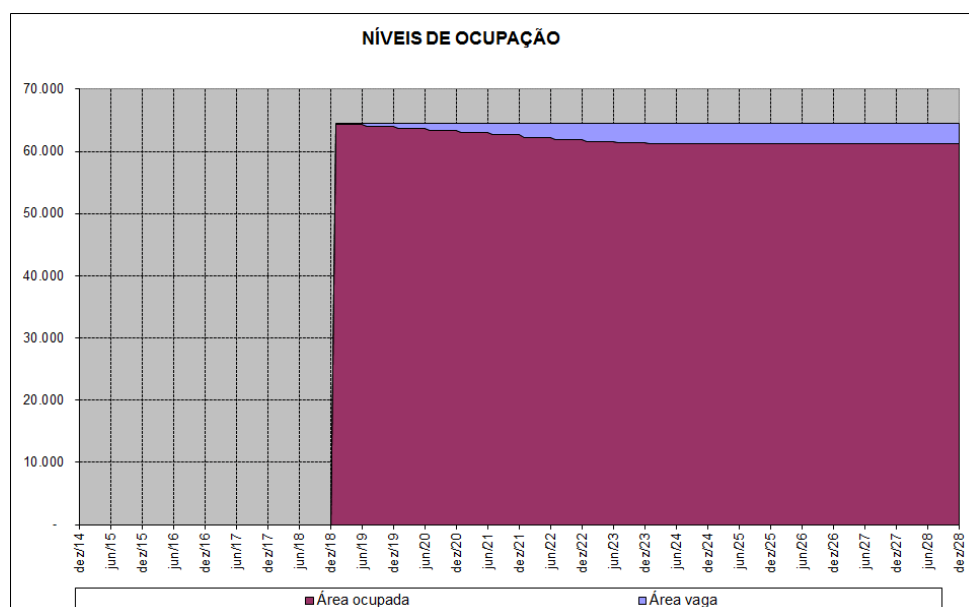
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



Com base nas condições dos contratos existentes e as expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos:



O nível de vacância esperado pode ser visualizado abaixo, estabelecendo uma provisão para eventuais áreas vagas, projetando a ocupação das unidades conforme parâmetros apresentados anteriormente:



Para a simulação dos cenários Pessimista e Otimista foram alterados alguns parâmetros esperados conforme apresentados a seguir:

CENÁRIO PESSIMISTA

- Parâmetros de mercado esperados:**

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 1	Contrato 2	Contrato 3	Contrato 4
Cenário : Mercado aberto	Brasilia1	Brasilia2	Brasilia3	BrasiliaLoja2_1
Aluguel de mercado inicial - R\$	2.415.101	2.610.234	2.521.439	6.499
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	116,06	117,15	119,36	187,35
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	117,69	118,80	121,04	189,99
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	60	60	60	60
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	372	396	396	372
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	105,92	106,92	108,94	170,99
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	58	58	58	3
Vacância estabilizada - %	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	186	198	198	186
Vacância no final da vida útil - %	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	37,24	37,24	37,24	37,24
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	37,24	37,24	37,24	37,24
Vida útil remanescente de projeção (anos)	56	58	58	56

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 5	Contrato 6	Contrato 7	Contrato 8
Cenário : Mercado aberto	BrasiliaLojas3/4_1	BrasiliaLojas5/6_1	BrasiliaLojas3/4/5_3	BrasiliaLoja2_3
Aluguel de mercado inicial - R\$	9.488	9.587	14.398	6.564
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	187,35	187,35	191,18	191,18
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	189,99	189,99	193,88	193,88
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	60	60	60	60
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	372	372	396	396
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	170,99	170,99	174,49	174,49
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	39	39	21	34
Vacância estabilizada - %	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	186	186	198	198
Vacância no final da vida útil - %	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	37,24	37,24	37,24	37,24
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	37,24	37,24	37,24	37,24
Vida útil remanescente de projeção (anos)	56	56	58	58

- Percentual da depreciação calculada para provisionamento do FRA: 50%.**

CENÁRIO OTIMISTA

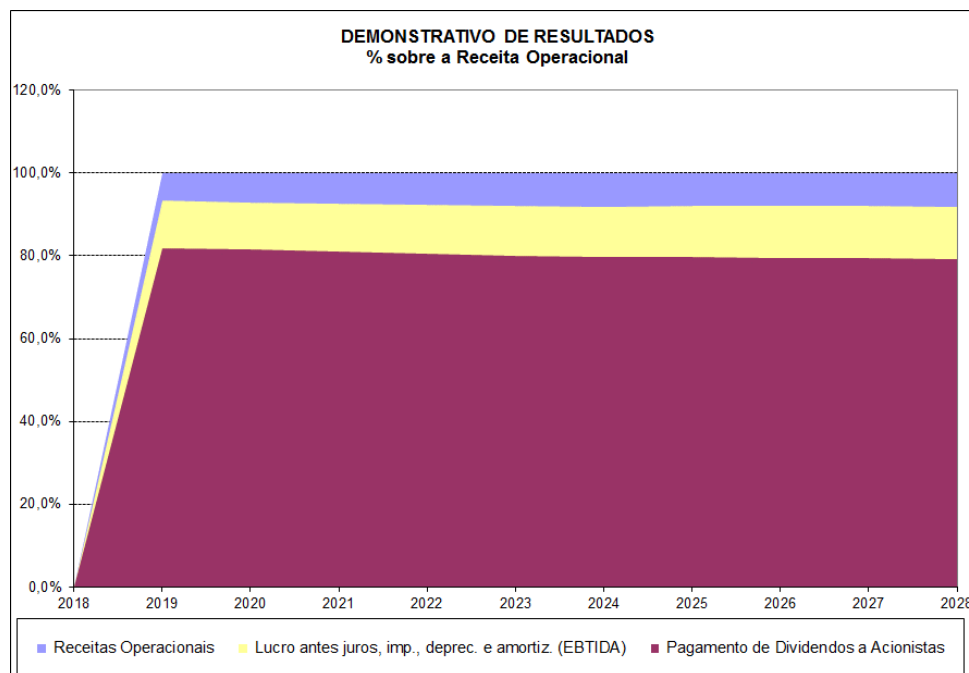
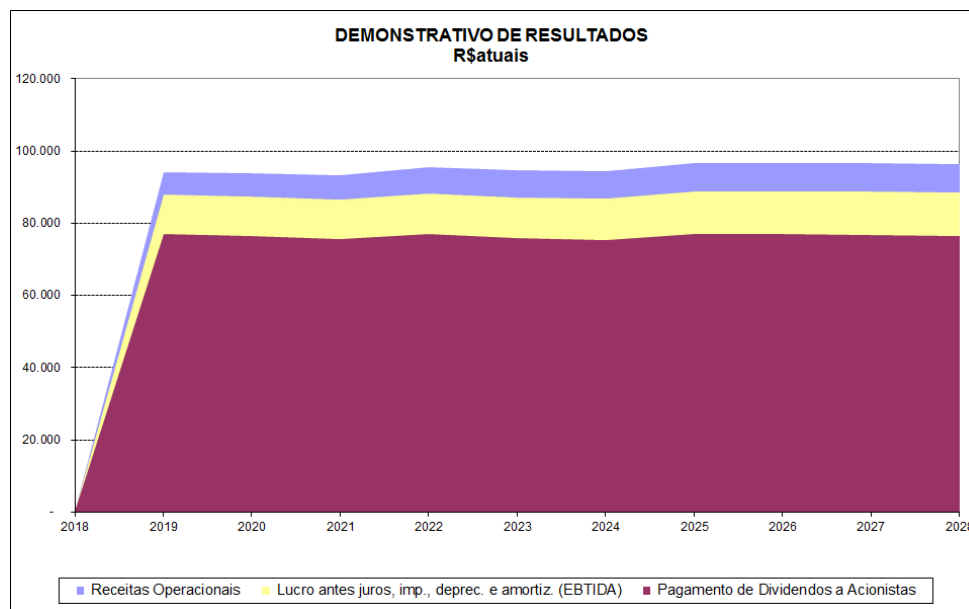
- Parâmetros de mercado esperados:**

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 1	Contrato 2	Contrato 3	Contrato 4
Cenário : Mercado aberto	Brasília1	Brasília2	Brasília3	BrasíliaLoja2_1
Aluguel de mercado inicial - R\$	2.741.638	2.961.604	2.859.881	7.409
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	131,75	132,92	135,38	213,58
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	146,68	147,98	150,72	237,78
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	60	60	60	60
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	372	396	396	372
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	132,01	133,18	135,65	214,00
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	118	118	118	3
Vacância estabilizada - %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	186	198	198	186
Vacância no final da vida útil - %	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	37,24	37,24	37,24	37,24
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	37,24	37,24	37,24	37,24
Vida útil remanescente de projeção (anos)	56	58	58	56

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 5	Contrato 6	Contrato 7	Contrato 8
Cenário : Mercado aberto	BrasíliaLojas3/4_1	BrasíliaLojas5/6_1	BrasíliaLojas3/4/5_3	BrasíliaLoja2_3
Aluguel de mercado inicial - R\$	10.816	10.929	16.393	7.473
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	213,58	213,58	217,67	217,67
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	237,78	237,78	242,33	242,33
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	60	60	60	60
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	372	372	396	396
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	214,00	214,00	218,10	218,10
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	39	39	21	34
Vacância estabilizada - %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	186	186	198	198
Vacância no final da vida útil - %	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	37,24	37,24	37,24	37,24
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	37,24	37,24	37,24	37,24
Vida útil remanescente de projeção (anos)	56	56	58	58

- Percentual da depreciação calculada para provisionamento do FRA: 30%.**

Com base nos parâmetros de projeção estabelecidos obtivemos os fluxos futuros esperados apresentados em anexo, que apresentam a seguinte conformação ilustrativa:



Assim, o custo de capital adotado como taxa de desconto do fluxo de caixa para o investidor é o seguinte:

$$K_e = 5,15\% + (5,22\% \times 0,45) + 0,50\% = 8,00\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + (4,24\% \times 0,45) + 0,50\% = 6,41\% \text{ (valor residual)}$$

5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

O valor econômico equiparado ao valor justo do empreendimento foi calculado com base no critério do Fluxo de Caixa Descontado (DCF – Discounted Cash Flow), dentro do conceito de valor presente líquido (NPV), considerado em cada data analisada o fluxo de caixa futuro descontado pelo respectivo custo de capital (K_e) calculado no item anterior, conforme fórmula abaixo:

$$NPV_i = \sum_{i=1}^n \frac{FCF_i}{(1 + K_e)^i}$$

Onde:

NPV_i = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

FCF_i = Fluxo de Caixa Líquido dos cotistas na Data (i)

K_e = custo de capital próprio

Neste valor presente está incorporado os custos de aquisição do imóvel (ITBI e registros) que devem ser excluídos para obter o valor de aquisição do imóvel puro (incógnita da avaliação).

Com base em toda a análise e no contexto atual do empreendimento e do mercado, obtivemos o seguinte valor para o imóvel avaliando:

VALOR DE COMPRA/VENDA (contexto Mercado Aberto)

85% do Empreendimento:

R\$ 834.128.815,00 (CENÁRIO PESSIMISTA)

R\$ 1.011.236.747,00 (CENÁRIO BASE)

R\$ 1.193.913.119,00 (CENÁRIO OTIMISTA)

FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO

CONTEXTO MERCADO ABERTO

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto											
	Ano	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
RS em moeda constante													
+	Receitas Operacionais	-	94.155	93.949	93.322	95.649	94.671	94.446	96.630	96.630	96.630	96.343	952.425
-	Área locável (nô)	-	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
-	Unitário de mercado locação (R\$/nô)	-	123	125	127	129	130	131	131	131	131	131	131
-	Potencial de Mercado de Aluguel	-	94.940	96.941	98.226	99.556	100.810	101.717	101.717	101.717	101.717	101.717	999.060
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,5%	1,6%	2,6%	3,6%	4,6%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
-	Área vaga (nô)	-	336	1.005	1.672	2.337	2.974	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223
-	Aluguel Efetivo	-	94.155	93.949	93.322	95.649	94.671	94.446	96.630	96.630	96.630	96.343	952.425
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	3.437	3.429	3.406	3.491	3.466	3.447	3.527	3.527	3.527	3.517	34.764
-	PIS	-	612	611	607	622	615	614	628	628	628	628	6.191
-	COFINS	-	2.825	2.818	2.800	2.869	2.840	2.833	2.899	2.899	2.899	2.890	28.573
-	Despesas Operacionais	-	2.889	3.173	3.453	3.818	4.078	4.179	4.343	4.343	4.343	4.296	38.979
-	Despesas de condomínio(PTU) (vacância)	-	150	449	747	1.045	1.329	1.440	1.440	1.440	1.440	1.440	10.921
-	Inadimplância (irrecuperável)	-	94	94	93	96	95	94	97	97	97	128	984
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	2.636	2.631	2.613	2.678	2.651	2.644	2.706	2.706	2.706	2.698	26.668
-	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Taxas CETIP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Taxas ANBIMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Taxas CVM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Taxas B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas com Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas com Avaliações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	-	87.838	87.346	86.463	88.340	87.141	86.819	88.861	88.861	88.861	88.560	879.088
-	Depreciação	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	87.838	87.346	86.463	88.340	87.141	86.819	88.861	88.861	88.861	88.560	879.088
-/-	Recentes/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	-	87.838	87.346	86.463	88.340	87.141	86.819	88.861	88.861	88.861	88.560	879.088
-	Impostos (PIS/CSLL)	-	10.244	10.222	10.153	10.407	10.300	10.276	10.513	10.513	10.513	10.462	103.624
=	Lucro líquido	-	77.594	77.124	76.309	77.933	76.841	76.544	78.347	78.347	78.347	78.078	775.464
-	Depreciação e Amortização	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	77.594	77.124	76.309	77.933	76.841	76.544	78.347	78.347	78.347	78.078	775.464
-	Investimento em novos ativos	822.020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	822.020
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	456	601	745	890	1.035	1.180	1.324	1.469	1.614	1.758	11.072
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(822.020)	77.138	76.524	75.564	77.043	75.896	75.364	77.023	76.878	76.733	76.320	(87.627)
-	Fluxos de Caixa Acumulado	(822.020)	(744.883)	(666.359)	(592.795)	(515.752)	(436.946)	(364.582)	(287.559)	(210.661)	(133.947)	(57.627)	822.020
+	Integralização dos Acionistas	-	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020
=	Fluxos de Caixa Acumulado	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	77.138	76.524	75.564	77.043	75.896	75.364	77.023	76.878	76.733	76.320	764.393
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aplicações + Disponibilidades													
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020	822.020
-	Distribuição de Dividendos	-	77.138	76.524	75.564	77.043	75.896	75.364	77.023	76.878	76.733	76.320	764.393
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(822.020)	77.138	76.524	75.564	77.043	75.896	75.364	77.023	76.878	76.733	76.320	1.103.433

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto										
	Ano	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
RS em moeda constante												Total
+ Receitas Operacionais		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
- Área locável (m2)												
- Utilitário de mercado locação (R/m2)												
- Potencial de Mercado de Aluguéis		100,8%	103,2%	105,3%	104,1%	106,5%	107,7%	105,3%	105,3%	105,3%	105,6%	104,9%
- Vacância do empreendimento												
- Área vaga (m2)												
- Aluguéis Efetivos		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
- Recetas de estacionamento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Outras receitas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Impostos sobre receitas		3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%
- PIS		0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
- COFINS		3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
- Despesas Operacionais		3,1%	3,4%	3,7%	4,0%	4,3%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,1%
- Despesas de condomínio/PTU (vacância)		0,3%	0,5%	0,8%	1,1%	1,4%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,1%
- Inadimplência irrecuperável		0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
- Gestão e comercialização de contratos de locação		2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%
- Taxa de Administração e Consultor Imobiliário		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Taxas CETP		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Taxas ANEBA		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Taxas OIM		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Taxas B3		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Despesas com Auditoria		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Despesas com Avaliações		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Despesas iniciais de estruturação e distribuição		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
= Lucro antes juros, imp. deprec. e amortiz. (EBITDA)		93,3%	93,0%	92,6%	92,4%	92,0%	91,9%	92,0%	92,0%	92,0%	91,9%	92,3%
- Depreciação		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
= Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		93,3%	93,0%	92,6%	92,4%	92,0%	91,9%	92,0%	92,0%	92,0%	91,9%	92,3%
-/+ Recetas/Despesas financeiras		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
= Lucro antes de impostos		93,3%	93,0%	92,6%	92,4%	92,0%	91,9%	92,0%	92,0%	92,0%	91,9%	92,3%
- Impostos (PIS/CSL)		10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
= Lucro líquido		82,4%	82,1%	81,8%	81,5%	81,2%	81,0%	81,1%	81,1%	81,1%	81,0%	81,4%
- Depreciação e Amortização		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
= Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		82,4%	82,1%	81,8%	81,5%	81,2%	81,0%	81,1%	81,1%	81,1%	81,0%	81,4%
- Investimento em novos ativos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	88,3%
- Reinvestimentos para reposição de ativos		0,5%	0,6%	0,8%	0,9%	1,1%	1,2%	1,4%	1,5%	1,7%	1,8%	1,2%
= Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		81,9%	81,5%	81,0%	80,5%	80,1%	79,8%	79,7%	79,6%	79,4%	79,2%	-6,1%
= Fluxos de Caixa Acumulado		-79,1,1%	-71,1,4%	-635,2%	-539,2%	-464,7%	-388,0%	-297,0%	-216,0%	-136,0%	-69,8%	0,0%
+ Integralização dos Acionistas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	86,3%
= Fluxos de Caixa Acumulado		873,1%	875,0%	880,8%	889,4%	888,3%	870,4%	850,7%	850,7%	850,7%	853,2%	0,0%
- Pagamento de Dividendos a Acionistas		81,9%	81,5%	81,0%	80,5%	80,1%	79,8%	79,7%	79,6%	79,4%	79,2%	80,3%
= Fluxos de Caixa Líquidos de período		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
= Aplicações + Disponibilidades		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Acionistas												
- Integralização dos Acionistas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	86,3%
- Distribuição de Dividendos		81,9%	81,5%	81,0%	80,5%	80,1%	79,8%	79,7%	79,6%	79,4%	79,2%	80,3%
- Impostos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Valor Residual		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1145,3%	115,9%
= Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		81,9%	81,5%	81,0%	80,5%	80,1%	79,8%	79,7%	79,6%	79,4%	1224,5%	109,8%

FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO

CONTEXTO MERCADO ABERTO

Pessoa Jurídica Convencional		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018
R\$ em moeda constante		jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CETIP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas ANBIMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CVM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Avaliações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Pessoa Jurídica Convencional		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
Meses		jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19
R\$ em moeda constante		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	8.043	8.004	7.964	7.924	7.885	7.846	7.766	7.728	7.689	7.651	7.613	8.041
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	125,73	125,11	124,49	123,87	123,25	122,64	122,80	122,19	121,58	120,98	120,38	119,78
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.104,83	8.064,61	8.024,59	7.984,77	7.945,15	7.905,72	7.915,90	7.876,62	7.837,54	7.798,64	7.759,94	7.721,44
	Vacância do empreendimento	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%
	Área vaga (m2)	168	168	168	168	168	168	503	503	503	503	503	503
	Aluguéis Efetivos	8.043	8.004	7.964	7.924	7.885	7.846	7.766	7.728	7.689	7.651	7.613	8.041
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	294	292	291	289	288	286	283	282	281	279	278	294
	PIS	52	52	52	52	51	51	50	50	50	50	49	52
	COFINS	241	240	239	238	237	235	233	232	231	230	228	241
-	Despesas Operacionais	240	238	237	236	235	234	244	243	242	241	240	252
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	6	6	6	6	6	6	19	19	19	19	19	19
	Inadimplência irrecuperável	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Gestão e comercialização de contratos de locação	225	224	223	222	221	220	217	216	215	214	213	225
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CETIP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas ANBIMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CVM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Avaliações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	7.510	7.473	7.436	7.399	7.362	7.326	7.239	7.203	7.167	7.131	7.096	7.496
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.510	7.473	7.436	7.399	7.362	7.326	7.239	7.203	7.167	7.131	7.096	7.496
+/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.510	7.473	7.436	7.399	7.362	7.326	7.239	7.203	7.167	7.131	7.096	7.496
-	Impostos (IR/CSLL)	875	871	866	862	858	854	845	841	837	832	828	875
=	Lucro líquido	6.635	6.602	6.570	6.537	6.504	6.472	6.394	6.362	6.330	6.299	6.267	6.621
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	6.635	6.602	6.570	6.537	6.504	6.472	6.394	6.362	6.330	6.299	6.267	6.621
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	6.597	6.564	6.532	6.499	6.466	6.434	6.356	6.324	6.292	6.261	6.229	6.583
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(815.423)	(808.859)	(802.327)	(795.828)	(789.362)	(782.928)	(776.572)	(770.248)	(763.956)	(757.695)	(751.466)	(744.883)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv.	6.597	13.162	19.693	26.192	32.658	39.092	45.448	51.772	58.064	64.325	70.555	77.138
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	6.597	6.564	6.532	6.499	6.466	6.434	6.356	6.324	6.292	6.261	6.229	6.583
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	6.597	6.564	6.532	6.499	6.466	6.434	6.356	6.324	6.292	6.261	6.229	6.583
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	6.597	6.564	6.532	6.499	6.466	6.434	6.356	6.324	6.292	6.261	6.229	6.583

Pessoa Jurídica Convencional		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Meses	RS em moeda constante	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	7.972	7.944	7.917	7.890	7.863	7.835	7.767	7.741	7.714	7.688	7.661	7.957
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	127,32	126,86	126,44	126,01	125,57	125,14	125,49	125,06	124,63	124,20	123,77	123,35
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.206,98	8.178,73	8.150,58	8.122,53	8.094,58	8.066,72	8.038,45	8.010,61	7.982,87	7.955,12	7.927,37	7.900,00
	Vacância do empreendimento	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
	Área vaga (m2)	838	838	838	838	838	838	1.172	1.172	1.172	1.172	1.172	1.172
	Aluguéis Efetivos	7.972	7.944	7.917	7.890	7.863	7.835	7.767	7.741	7.714	7.688	7.661	7.957
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	291	290	289	288	287	286	284	283	282	281	280	290
	PIS	52	52	51	51	51	51	50	50	50	50	50	52
	COFINS	239	238	238	237	236	235	233	232	231	231	230	239
-	Despesas Operacionais	262	262	261	260	259	258	259	260	261	262	263	274
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	31	31	31	31	31	31	31	44	44	44	44	44
	Inadimplência irrecuperável	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Gestão e comercialização de contratos de locação	223	222	222	221	220	219	217	216	215	215	215	223
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CETIP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas ANBIMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CVM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Avaliações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	7.418	7.393	7.367	7.342	7.316	7.291	7.215	7.190	7.165	7.140	7.116	7.392
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.418	7.393	7.367	7.342	7.316	7.291	7.215	7.190	7.165	7.140	7.116	7.392
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.418	7.393	7.367	7.342	7.316	7.291	7.215	7.190	7.165	7.140	7.116	7.392
-	Impostos (IR/CSLL)	867	864	861	858	855	852	845	842	839	836	834	866
=	Lucro líquido	6.551	6.528	6.506	6.483	6.461	6.439	6.370	6.348	6.326	6.304	6.282	6.527
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	6.551	6.528	6.506	6.483	6.461	6.439	6.370	6.348	6.326	6.304	6.282	6.527
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	6.501	6.478	6.456	6.433	6.411	6.389	6.320	6.298	6.276	6.254	6.232	6.477
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(738.382)	(731.903)	(725.448)	(719.014)	(712.603)	(706.215)	(699.895)	(693.597)	(687.321)	(681.067)	(674.835)	(668.359)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv.	83.639	90.117	96.573	103.006	109.417	115.805	122.125	128.423	134.699	140.953	147.185	153.661
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	6.501	6.478	6.456	6.433	6.411	6.389	6.320	6.298	6.276	6.254	6.232	6.477
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	6.501	6.478	6.456	6.433	6.411	6.389	6.320	6.298	6.276	6.254	6.232	6.477
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	6.501	6.478	6.456	6.433	6.411	6.389	6.320	6.298	6.276	6.254	6.232	6.477

Pessoa Jurídica Convencional		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Meses		jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
R\$ em moeda constante		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	7.889	7.863	7.837	7.811	7.785	7.759	7.692	7.666	7.641	7.616	7.590	8.175
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	128,92	128,49	128,06	127,64	127,21	126,79	127,16	126,74	126,32	125,90	125,48	125,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.310,40	8.282,78	8.255,26	8.227,82	8.200,47	8.173,22	8.197,22	8.169,98	8.142,83	8.115,76	8.088,79	8.061,91
	Vacância do empreendimento	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%
	Área vaga (m2)	1.505	1.505	1.505	1.505	1.505	1.505	1.838	1.838	1.838	1.838	1.838	1.838
	Aluguéis Efetivos	7.889	7.863	7.837	7.811	7.785	7.759	7.692	7.666	7.641	7.616	7.590	8.175
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	288	287	286	285	284	283	281	280	279	278	277	298
	PIS	51	51	51	51	51	50	50	50	50	50	49	53
	COFINS	237	236	235	234	234	233	231	230	229	228	228	245
-	Despesas Operacionais	285	284	283	283	282	281	282	281	280	279	278	298
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
	Inadimplência irrecuperável	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Gestão e comercialização de contratos de locação	221	220	219	219	218	217	215	215	214	213	213	229
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CETIP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas ANBIMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CVM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Avaliações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	7.316	7.292	7.267	7.243	7.219	7.194	7.120	7.096	7.072	7.048	7.025	7.571
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	7.316	7.292	7.267	7.243	7.219	7.194	7.120	7.096	7.072	7.048	7.025	7.571
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.316	7.292	7.267	7.243	7.219	7.194	7.120	7.096	7.072	7.048	7.025	7.571
-	Impostos (IR/CSLL)	858	855	853	850	847	844	837	834	831	829	826	889
=	Lucro líquido	6.458	6.436	6.415	6.393	6.372	6.350	6.283	6.262	6.241	6.220	6.199	6.682
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	6.458	6.436	6.415	6.393	6.372	6.350	6.283	6.262	6.241	6.220	6.199	6.682
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	6.396	6.374	6.353	6.331	6.310	6.288	6.221	6.200	6.179	6.158	6.137	6.620
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(661.963)	(655.589)	(649.237)	(642.906)	(636.596)	(630.308)	(624.087)	(617.887)	(611.709)	(605.551)	(599.415)	(593.295)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv.	160.057	166.431	172.784	179.115	185.424	191.713	197.933	204.133	210.311	216.469	222.606	229.225
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	6.396	6.374	6.353	6.331	6.310	6.288	6.221	6.200	6.179	6.158	6.137	6.620
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	6.396	6.374	6.353	6.331	6.310	6.288	6.221	6.200	6.179	6.158	6.137	6.620
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	6.396	6.374	6.353	6.331	6.310	6.288	6.221	6.200	6.179	6.158	6.137	6.620

Pessoa Jurídica Convencional		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês	Ano	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Mês	Ano	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
RS em moeda constante		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	8.106	8.080	8.055	8.029	8.004	7.979	7.911	7.886	7.861	7.837	7.812	8.088
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	130,54	130,13	129,72	129,31	128,90	128,50	128,90	128,49	128,08	127,68	127,28	126,87
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.415,14	8.388,57	8.362,10	8.335,70	8.309,39	8.283,16	8.308,88	8.282,65	8.256,51	8.230,44	8.204,46	8.178,57
	Vacância do empreendimento	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%
	Área vaga (m2)	2.171	2.171	2.171	2.171	2.171	2.171	2.503	2.503	2.503	2.503	2.503	2.503
	Aluguéis Efetivos	8.106	8.080	8.055	8.029	8.004	7.979	7.911	7.886	7.861	7.837	7.812	8.088
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	296	295	294	293	292	291	289	288	287	286	285	295
	PIS	53	53	52	52	52	52	51	51	51	51	51	53
	COFINS	243	242	242	241	240	239	237	237	236	235	234	243
-	Despesas Operacionais	316	315	314	314	313	312	323	322	321	320	320	328
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	81	81	81	81	81	81	93	93	93	93	93	93
	Inadimplência irrecuperável	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Gestão e comercialização de contratos de locação	227	226	226	225	224	223	222	221	220	219	219	226
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CETIP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas ANBIMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CVM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Avaliações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	7.494	7.470	7.446	7.423	7.399	7.375	7.300	7.277	7.253	7.230	7.207	7.465
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	7.494	7.470	7.446	7.423	7.399	7.375	7.300	7.277	7.253	7.230	7.207	7.465
+/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.494	7.470	7.446	7.423	7.399	7.375	7.300	7.277	7.253	7.230	7.207	7.465
-	Impostos (IR/CSLL)	882	879	876	874	871	868	861	858	855	853	850	880
=	Lucro líquido	6.612	6.591	6.570	6.549	6.528	6.507	6.439	6.418	6.398	6.377	6.357	6.585
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	6.612	6.591	6.570	6.549	6.528	6.507	6.439	6.418	6.398	6.377	6.357	6.585
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	6.538	6.517	6.496	6.475	6.454	6.433	6.365	6.344	6.324	6.303	6.283	6.511
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(586.257)	(579.740)	(573.244)	(566.769)	(560.315)	(553.862)	(547.517)	(541.173)	(534.849)	(528.546)	(522.263)	(515.752)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv.	235.763	242.280	248.776	255.251	261.705	268.138	274.503	280.847	287.171	293.474	299.757	306.268
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	6.538	6.517	6.496	6.475	6.454	6.433	6.365	6.344	6.324	6.303	6.283	6.511
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	6.538	6.517	6.496	6.475	6.454	6.433	6.365	6.344	6.324	6.303	6.283	6.511
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	6.538	6.517	6.496	6.475	6.454	6.433	6.365	6.344	6.324	6.303	6.283	6.511

Pessoa Jurídica Convencional		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Mês	Ano	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
RS em moeda constante		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	8.020	7.994	7.969	7.944	7.919	7.894	7.834	7.809	7.784	7.760	7.735	8.009
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	132,19	131,77	131,36	130,94	130,53	130,12	130,52	130,11	129,70	129,29	128,88	128,47
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.521,19	8.494,29	8.467,48	8.440,75	8.414,11	8.387,55	8.413,59	8.387,03	8.360,56	8.334,17	8.307,86	8.281,64
	Vacância do empreendimento	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%
	Área vaga (m2)	2.836	2.836	2.836	2.836	2.836	2.836	3.112	3.112	3.112	3.112	3.112	3.112
	Aluguéis Efetivos	8.020	7.994	7.969	7.944	7.919	7.894	7.834	7.809	7.784	7.760	7.735	8.009
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	293	292	291	290	289	288	286	285	284	283	282	292
	PIS	52	52	52	52	51	51	51	51	51	50	50	52
	COFINS	241	240	239	238	238	237	235	234	234	233	232	240
-	Despesas Operacionais	338	337	337	336	335	335	343	342	342	341	340	348
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	106	106	106	106	106	106	116	116	116	116	116	116
	Inadimplência irrecuperável	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Gestão e comercialização de contratos de locação	225	224	223	222	222	221	219	219	218	217	217	224
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CETIP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas ANBIMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CVM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Avaliações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	7.389	7.365	7.342	7.318	7.295	7.271	7.205	7.182	7.159	7.136	7.113	7.369
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	7.389	7.365	7.342	7.318	7.295	7.271	7.205	7.182	7.159	7.136	7.113	7.369
+/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.389	7.365	7.342	7.318	7.295	7.271	7.205	7.182	7.159	7.136	7.113	7.369
-	Impostos (IR/CSLL)	873	870	867	864	862	859	852	850	847	844	842	871
=	Lucro líquido	6.516	6.495	6.475	6.454	6.433	6.412	6.352	6.332	6.312	6.291	6.271	6.497
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	6.516	6.495	6.475	6.454	6.433	6.412	6.352	6.332	6.312	6.291	6.271	6.497
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	6.430	6.409	6.388	6.367	6.347	6.326	6.266	6.246	6.225	6.205	6.185	6.411
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(509.322)	(502.913)	(496.524)	(490.157)	(483.810)	(477.484)	(471.218)	(464.972)	(458.747)	(452.542)	(446.357)	(439.946)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv.	312.698	319.108	325.496	331.863	338.210	344.536	350.802	357.048	363.274	369.479	375.663	382.074
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	6.430	6.409	6.388	6.367	6.347	6.326	6.266	6.246	6.225	6.205	6.185	6.411
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	6.430	6.409	6.388	6.367	6.347	6.326	6.266	6.246	6.225	6.205	6.185	6.411
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	6.430	6.409	6.388	6.367	6.347	6.326	6.266	6.246	6.225	6.205	6.185	6.411

Pessoa Jurídica Convencional		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Meses		jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
R\$ em moeda constante		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	7.969	7.943	7.917	7.891	7.866	7.840	7.815	7.790	7.764	7.739	7.714	8.197
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	133,86	133,42	132,99	132,56	132,13	131,70	131,27	130,85	130,42	130,00	129,58	129,16
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.628,58	8.600,62	8.572,75	8.544,97	8.517,28	8.489,68	8.462,16	8.434,74	8.407,41	8.380,16	8.353,01	8.325,94
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223
	Aluguéis Efetivos	7.969	7.943	7.917	7.891	7.866	7.840	7.815	7.790	7.764	7.739	7.714	8.197
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	291	290	289	288	287	286	285	284	283	282	282	299
	PIS	52	52	51	51	51	51	51	51	50	50	50	53
	COFINS	239	238	238	237	236	235	234	234	233	232	231	246
-	Despesas Operacionais	351	350	350	349	348	347	347	346	345	344	344	358
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	Inadimplência irrecuperável	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Gestão e comercialização de contratos de locação	223	222	222	221	220	220	219	218	217	217	216	230
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CETIP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas ANBIMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CVM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Avaliações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	7.327	7.303	7.279	7.255	7.231	7.207	7.183	7.159	7.136	7.112	7.089	7.540
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	7.327	7.303	7.279	7.255	7.231	7.207	7.183	7.159	7.136	7.112	7.089	7.540
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.327	7.303	7.279	7.255	7.231	7.207	7.183	7.159	7.136	7.112	7.089	7.540
-	Impostos (IR/CSLL)	867	864	861	859	856	853	850	848	845	842	839	892
=	Lucro líquido	6.460	6.438	6.417	6.396	6.375	6.354	6.333	6.312	6.291	6.270	6.250	6.648
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	6.460	6.438	6.417	6.396	6.375	6.354	6.333	6.312	6.291	6.270	6.250	6.648
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	6.361	6.340	6.319	6.298	6.277	6.255	6.235	6.214	6.193	6.172	6.151	6.550
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(433.584)	(427.244)	(420.926)	(414.628)	(408.351)	(402.096)	(395.861)	(389.648)	(383.455)	(377.283)	(371.132)	(364.962)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv.	388.436	394.776	401.095	407.392	413.669	419.924	426.159	432.373	438.565	444.737	450.889	457.439
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	6.361	6.340	6.319	6.298	6.277	6.255	6.235	6.214	6.193	6.172	6.151	6.550
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	6.361	6.340	6.319	6.298	6.277	6.255	6.235	6.214	6.193	6.172	6.151	6.550
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	6.361	6.340	6.319	6.298	6.277	6.255	6.235	6.214	6.193	6.172	6.151	6.550

Pessoa Jurídica Convencional		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses		jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
R\$ em moeda constante		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	8.170	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987	7.961	7.935	7.910	8.197
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	133,86	133,42	132,99	132,56	132,13	131,70	131,27	130,85	130,42	130,00	129,58	129,16
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.628,58	8.600,62	8.572,75	8.544,97	8.517,28	8.489,68	8.462,16	8.434,74	8.407,41	8.380,16	8.353,01	8.325,94
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223
	Aluguéis Efetivos	8.170	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987	7.961	7.935	7.910	8.197
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	298	297	296	295	294	293	292	292	291	290	289	299
	PIS	53	53	53	53	52	52	52	52	52	52	51	53
	COFINS	245	244	244	243	242	241	240	240	239	238	237	246
-	Despesas Operacionais	357	356	355	354	354	353	352	352	351	350	349	358
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	Inadimplência irrecuperável	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Gestão e comercialização de contratos de locação	229	228	227	227	226	225	224	224	223	222	221	230
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CETIP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas ANBIMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CVM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Avaliações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	7.515	7.491	7.466	7.441	7.417	7.392	7.368	7.344	7.320	7.295	7.271	7.540
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	7.515	7.491	7.466	7.441	7.417	7.392	7.368	7.344	7.320	7.295	7.271	7.540
+/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.515	7.491	7.466	7.441	7.417	7.392	7.368	7.344	7.320	7.295	7.271	7.540
-	Impostos (IR/CSLL)	889	886	883	880	877	875	872	869	866	863	861	892
=	Lucro líquido	6.626	6.604	6.583	6.561	6.539	6.518	6.496	6.475	6.453	6.432	6.411	6.648
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	6.626	6.604	6.583	6.561	6.539	6.518	6.496	6.475	6.453	6.432	6.411	6.648
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	6.516	6.494	6.472	6.451	6.429	6.407	6.386	6.364	6.343	6.322	6.301	6.538
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(358.066)	(351.572)	(345.099)	(338.649)	(332.220)	(325.812)	(319.426)	(313.062)	(306.719)	(300.397)	(294.097)	(287.559)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv.	463.955	470.449	476.921	483.372	489.801	496.208	502.594	508.958	515.301	521.623	527.924	534.461
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	6.516	6.494	6.472	6.451	6.429	6.407	6.386	6.364	6.343	6.322	6.301	6.538
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	6.516	6.494	6.472	6.451	6.429	6.407	6.386	6.364	6.343	6.322	6.301	6.538
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	6.516	6.494	6.472	6.451	6.429	6.407	6.386	6.364	6.343	6.322	6.301	6.538

Pessoa Jurídica Convencional		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Meses		jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
R\$ em moeda constante		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	8.170	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987	7.961	7.935	7.910	8.197
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	133,86	133,42	132,99	132,56	132,13	131,70	131,27	130,85	130,42	130,00	129,58	129,16
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.628,58	8.600,62	8.572,75	8.544,97	8.517,28	8.489,68	8.462,16	8.434,74	8.407,41	8.380,16	8.353,01	8.325,94
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223
	Aluguéis Efetivos	8.170	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987	7.961	7.935	7.910	8.197
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	298	297	296	295	294	293	292	292	291	290	289	299
	PIS	53	53	53	53	52	52	52	52	52	52	51	53
	COFINS	245	244	244	243	242	241	240	240	239	238	237	246
-	Despesas Operacionais	357	356	355	355	354	353	352	352	351	350	349	358
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	Inadimplência irrecuperável	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Gestão e comercialização de contratos de locação	229	228	227	227	226	225	224	224	223	222	221	230
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CETIP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas ANBIMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CVM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Avaliações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	7.515	7.491	7.466	7.441	7.417	7.392	7.368	7.344	7.320	7.295	7.271	7.540
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	7.515	7.491	7.466	7.441	7.417	7.392	7.368	7.344	7.320	7.295	7.271	7.540
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.515	7.491	7.466	7.441	7.417	7.392	7.368	7.344	7.320	7.295	7.271	7.540
-	Impostos (IR/CSLL)	889	886	883	880	877	875	872	869	866	863	861	892
=	Lucro líquido	6.626	6.604	6.583	6.561	6.539	6.518	6.496	6.475	6.453	6.432	6.411	6.648
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	6.626	6.604	6.583	6.561	6.539	6.518	6.496	6.475	6.453	6.432	6.411	6.648
-	Investimento em novos ativos	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	6.504	6.482	6.460	6.439	6.417	6.395	6.374	6.352	6.331	6.310	6.288	6.526
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(281.055)	(274.573)	(268.113)	(261.674)	(255.257)	(248.862)	(242.488)	(236.136)	(229.805)	(223.495)	(217.206)	(210.681)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv.	540.965	547.447	553.908	560.346	566.763	573.158	579.532	585.885	592.216	598.525	604.814	611.340
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	6.504	6.482	6.460	6.439	6.417	6.395	6.374	6.352	6.331	6.310	6.288	6.526
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	6.504	6.482	6.460	6.439	6.417	6.395	6.374	6.352	6.331	6.310	6.288	6.526
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	6.504	6.482	6.460	6.439	6.417	6.395	6.374	6.352	6.331	6.310	6.288	6.526

Pessoa Jurídica Convencional		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Meses		jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
R\$ em moeda constante		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	8.170	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987	7.961	7.935	7.910	8.197
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	133,86	133,42	132,99	132,56	132,13	131,70	131,27	130,85	130,42	130,00	129,58	129,16
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.628,58	8.600,62	8.572,75	8.544,97	8.517,28	8.489,68	8.462,16	8.434,74	8.407,41	8.380,16	8.353,01	8.325,94
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223
	Aluguéis Efetivos	8.170	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987	7.961	7.935	7.910	8.197
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	298	297	296	295	294	293	292	292	291	290	289	299
	PIS	53	53	53	53	52	52	52	52	52	52	51	53
	COFINS	245	244	244	243	242	241	240	240	239	238	237	246
-	Despesas Operacionais	357	356	355	355	354	353	352	352	351	350	349	358
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	Inadimplência irrecuperável	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Gestão e comercialização de contratos de locação	229	228	227	227	226	225	224	224	223	222	221	230
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CETIP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas ANBIMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CVM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Avaliações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	7.515	7.491	7.466	7.441	7.417	7.392	7.368	7.344	7.320	7.295	7.271	7.540
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7.515	7.491	7.466	7.441	7.417	7.392	7.368	7.344	7.320	7.295	7.271	7.540
+/	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.515	7.491	7.466	7.441	7.417	7.392	7.368	7.344	7.320	7.295	7.271	7.540
-	Impostos (IR/CSLL)	889	886	883	880	877	875	872	869	866	863	861	892
=	Lucro líquido	6.626	6.604	6.583	6.561	6.539	6.518	6.496	6.475	6.453	6.432	6.411	6.648
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	6.626	6.604	6.583	6.561	6.539	6.518	6.496	6.475	6.453	6.432	6.411	6.648
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	6.492	6.470	6.448	6.426	6.405	6.383	6.362	6.340	6.319	6.298	6.276	6.514
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(204.189)	(197.719)	(191.271)	(184.844)	(178.439)	(172.056)	(165.694)	(159.354)	(153.035)	(146.737)	(140.461)	(133.947)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv.	617.832	624.302	630.750	637.176	643.581	649.964	656.326	662.666	668.985	675.283	681.559	688.073
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	6.492	6.470	6.448	6.426	6.405	6.383	6.362	6.340	6.319	6.298	6.276	6.514
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	6.492	6.470	6.448	6.426	6.405	6.383	6.362	6.340	6.319	6.298	6.276	6.514
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	6.492	6.470	6.448	6.426	6.405	6.383	6.362	6.340	6.319	6.298	6.276	6.514

Pessoa Jurídica Convencional		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses		jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
RS em moeda constante		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	8.170	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987	7.961	7.935	7.910	7.910
	Área locável (m2)	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462	64.462
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	133,86	133,42	132,99	132,56	132,13	131,70	131,27	130,85	130,42	130,00	129,58	129,16
	Potencial de Mercado de Aluguéis	8.628,58	8.600,62	8.572,75	8.544,97	8.517,28	8.489,68	8.462,16	8.434,74	8.407,41	8.380,16	8.353,01	8.325,94
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223	3.223
	Aluguéis Efetivos	8.170	8.144	8.118	8.091	8.065	8.039	8.013	7.987	7.961	7.935	7.910	7.910
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	298	297	296	295	294	293	292	292	291	290	289	289
	PIS	53	53	53	53	52	52	52	52	52	52	51	51
	COFINS	245	244	244	243	242	241	240	240	239	238	237	237
-	Despesas Operacionais	357	356	355	355	354	353	352	352	351	350	349	351
	Despesas de condomínio/PTU (vacância)	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	Inadimplência irrecuperável	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	40
	Gestão e comercialização de contratos de locação	229	228	227	227	226	225	224	224	223	222	221	221
	Taxa de Administração e Consultor Imobiliário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CETIP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas ANBIMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas CVM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxas B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas com Avaliações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	7.515	7.491	7.466	7.441	7.417	7.392	7.368	7.344	7.320	7.295	7.271	7.240
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	7.515	7.491	7.466	7.441	7.417	7.392	7.368	7.344	7.320	7.295	7.271	7.240
+/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	7.515	7.491	7.466	7.441	7.417	7.392	7.368	7.344	7.320	7.295	7.271	7.240
-	Impostos (IR/CSLL)	889	886	883	880	877	875	872	869	866	863	861	861
=	Lucro líquido	6.626	6.604	6.583	6.561	6.539	6.518	6.496	6.475	6.453	6.432	6.411	6.379
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	6.626	6.604	6.583	6.561	6.539	6.518	6.496	6.475	6.453	6.432	6.411	6.379
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	6.480	6.458	6.436	6.414	6.393	6.371	6.350	6.328	6.307	6.286	6.264	6.233
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(127.467)	(121.009)	(114.573)	(108.159)	(101.766)	(95.395)	(89.045)	(82.717)	(76.410)	(70.125)	(63.860)	(57.627)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	694.553	701.011	707.447	713.861	720.254	726.625	732.975	739.303	745.610	751.896	758.160	764.393
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	6.480	6.458	6.436	6.414	6.393	6.371	6.350	6.328	6.307	6.286	6.264	6.233
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	6.480	6.458	6.436	6.414	6.393	6.371	6.350	6.328	6.307	6.286	6.264	6.233
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.103.433
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	6.480	6.458	6.436	6.414	6.393	6.371	6.350	6.328	6.307	6.286	6.264	1.109.665

ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

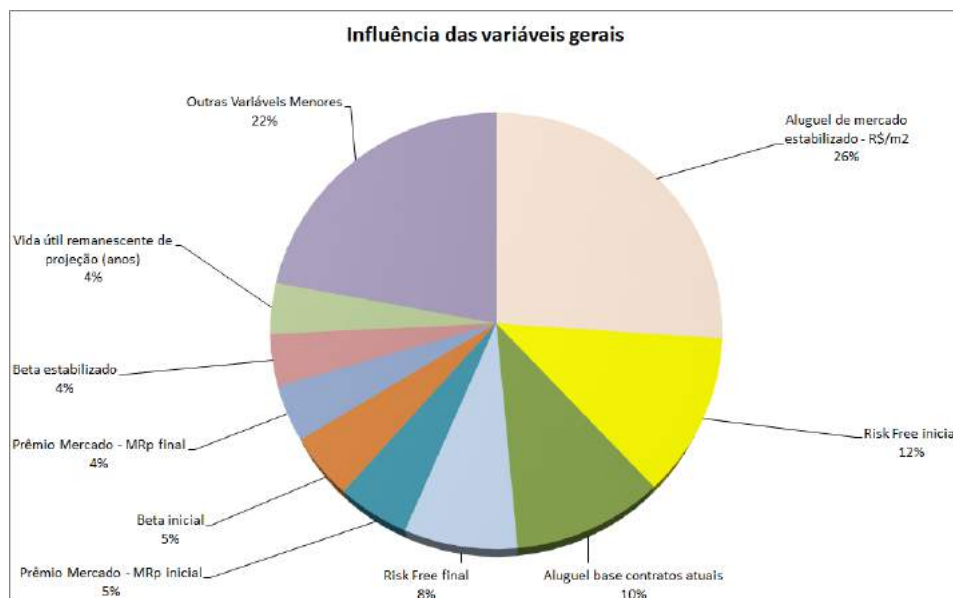
ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS

O nível de incerteza envolvido na avaliação será dimensionado com base no critério abaixo, considerando-se a percepção do analista do grau de incerteza associado a cada variável projetada, aquilatando inclusive a participação aproximada de cada uma na composição do resultado analisado.

Para tanto foram estabelecidos os pesos abaixo em função do nível de incerteza admitido:

INCERTEZA	PESO	Probabilidade de Confirmação sem Variação Negativa
Nenhuma	0	Total, não existe risco de variação
Muito baixa	0,50	Alta, existe muito pequeno risco de variação
Baixa	1,00	Alta, existe pequeno risco de variação
Média/baixa	1,50	Média, existe algum risco de variação
Média	2,00	Média, existe risco razoável de variação
Média/alta	2,50	Baixa, existe risco significativo de variação
Alta	3,00	Baixa, existe alto risco de variação

Para o modelo de simulação proposto, analisou-se a sensibilidade de cada variável para uma alteração negativa de 15%, obtendo-se os seguintes resultados para a situação dos eventuais Investidores que entrarem no empreendimento no estágio atual e participarão do ciclo operacional futuro do fundo.



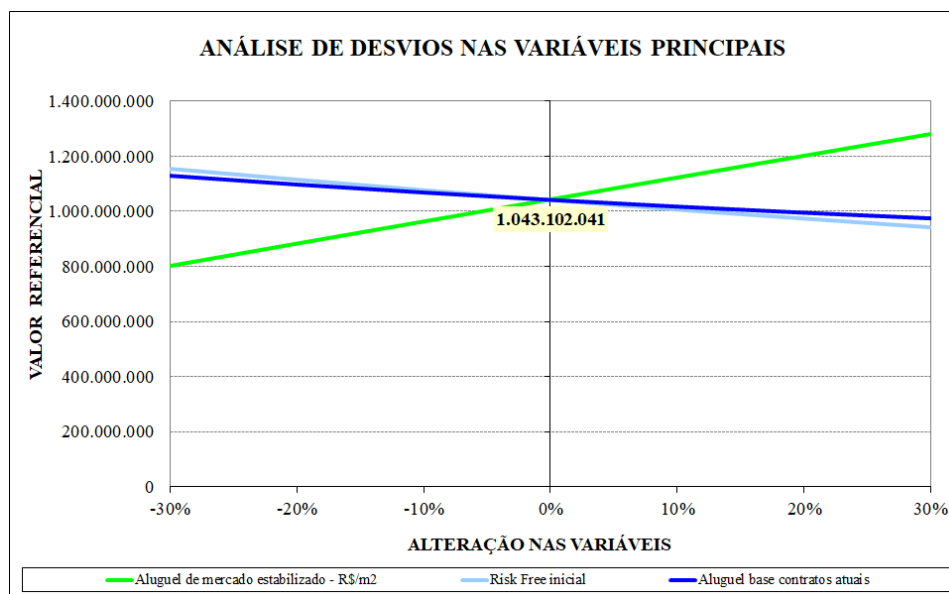
Variáveis	Influência	Incerteza
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	26,09%	2,50
Risk Free inicial	11,98%	1,00
Aluguel base contratos atuais	10,47%	-
Risk Free final	7,87%	2,00
Prêmio Mercado - MRp inicial	5,04%	1,00
Beta inicial	4,77%	1,50
Prêmio Mercado - MRp final	4,15%	2,00
Beta estabilizado	3,87%	1,50
Vida útil remanescente de projeção (anos)	3,77%	1,50
Outras Variáveis Menores	21,99%	
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	2,04%	1,50
Vacância estabilizada - %	1,60%	2,50
Gestão de contratos de locação - % do potencial da receita bruta	1,45%	1,50
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	1,17%	2,50
Prêmio Risco Liquidez final	1,09%	2,50
Custo de Aquisição dos imóveis	1,07%	-
Despesas de compra (ITBI/Registros)	1,03%	1,00
Prêmio Risco Liquidez inicial	0,91%	2,00
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	0,58%	3,00
Condomínio/IPTU estabilizado - R\$/m2	0,48%	3,00
Vacância no final da vida útil - %	0,27%	3,00
Prazo para estabilizar o Risco Liquidez	0,25%	3,00
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	0,25%	3,00
% da Depreciação técnica para FRA (período explícito)	0,23%	2,50
% da Depreciação técnica para FRA (período residual)	0,23%	3,00
Total	100,00%	1,64

A análise de sensibilidade das variáveis na visão do investidor mostra que a variável mais significativa do modelo de avaliação é o Aluguel de mercado estabilizado, seguido do Risk Free Inicial e do Aluguel Base contrato atual. O nível de incertezas é classificado como médio/baixo, com um coeficiente de 1,64.

ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações de mercado e desempenho, retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas.

Projetando-se quebras e melhorias nas variáveis mais significativas dos empreendimentos nos períodos de projeção, obteve-se as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento para o investidor.



Esta análise mostra que a variável principal (Aluguel de mercado estabilizado) tem influência maior, contudo não muito superior do que as 2 outras secundárias (Risk Free inicial e Risk Free final), que apresentam influências isoladas relevantes. A variável Aluguel base do contrato atual não foi objeto de desvios em função de ser um valor contratado e não sujeito a incertezas ou variações.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)