

Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da 1ª Emissão de Cotas do SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 09.517.273/0001-82

no montante de, inicialmente,

R\$ 85.927.000,00

(oitenta e cinco milhões, novecentos e vinte e sete mil reais)

Registro CVM/SRE/RFI/2021/004, em 14 de janeiro de 2021
Código ISIN das Cotas: BRSEQRCTF002
Código de Negociação das Cotas no B3: SEQR11
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestos Ativa
Segmento de Atuação: Híbrido



O **SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), representado por seu administrador **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme ato declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública de, inicialmente, até 859.270 (oitocentas e cinquenta e nove mil, duzentas e setenta) cotas ("Novas Cotas"), integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo ("Oferta" ou "Oferta Pública" e "Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota, definido com base na perspectiva de rentabilidade do Fundo ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante de, inicialmente, R\$ 85.927.000,00 (oitenta e cinco milhões, novecentos e vinte e sete mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida neste Prospecto), sem prejuízo da emissão e distribuição das Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), eventualmente emitidas, nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 472 (conforme abaixo definidas) ("Montante Inicial da Oferta"). No ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integrarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto), deverão pagar uma taxa correspondente a R\$ 4,74 (quatro reais e setenta e quatro centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"). Dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R\$ 104,74 (cento e quatro reais e setenta e quatro centavos) aos respectivos subscritores, já considerando a Taxa de Distribuição Primária.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 300.000 (trezentas mil) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta"). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento. Caso não seja atingido o montante mínimo, a Oferta será cancelada. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL VER ITEM "DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA" NA PÁGINA 80 DESTES PROSPECTO.**

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acessado em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 17.185.400,00 (dezeesse milhões, cento e oitenta e cinco mil e quatrocentos reais), correspondente a até 171.854 (cento e setenta e um mil, oitocentas e cinquenta e quatro) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Cotas do Lote Adicional"), que poderão ser emitidas pelo Fundo a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a data do Procedimento de Alocação ("Opção de Lote Adicional") sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM, conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional serão, caso emitidas, destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme definido abaixo) e passarão a integrar a definição de Novas Cotas. Salvo exceções descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta" deste Prospecto, cada investidor deverá subscrever e quantidade mínima de 96 (noventa e seis) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais) ("Investimento Mínimo por Investidor" ou "Aplicação Mínima Inicial"), considerando o Preço de Emissão, e R\$ 10.055,04 (dez mil, cinquenta e cinco reais e quatro centavos), considerando o Preço de Subscrição, conforme definido neste Prospecto. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Novas Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

Haverá Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto) no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao registro da Oferta e divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais (conforme definidos neste Prospecto), sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo por Investidor) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto).

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO, A PARTIR DA DATA DE DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO, PARA SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE COLOCAÇÃO. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 153 DESTES PROSPECTO.

O Fundo foi constituído inicialmente como um fundo de investimento em participações – FIP e registrado na CVM em 06 de junho de 2008 sob o código CVM nº 0108032. Posteriormente, foi aprovada, por meio de assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo realizada em 04 de dezembro de 2019, a transformação do Fundo em um fundo de investimento imobiliário, bem como a alteração de sua denominação social para "Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário", entre outras matérias ("Ata de Alteração"), sendo que o Fundo, na condição de fundo de investimento imobiliário, foi registrado na CVM novamente em 31 de dezembro de 2019, sob o nº 0319097. Em 23 de outubro de 2020, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária, a substituição do administrador do Fundo para o Administrador (conforme adiante definido) e a versão vigente do regulamento do Fundo ("Regulamento").

A realização da Emissão e da Oferta, respeitado o Direito de Preferência, foi aprovada por meio do "Ato do Administrador do Sequóia III Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário" realizado em 04 de novembro de 2020, o qual foi devidamente registrado perante o 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, sob o nº 1.898.066, em 29 de dezembro de 2020 ("Ato do Administrador"). Posteriormente, em 29 de dezembro de 2020 foi celebrado novo ato do administrador, que alterou, dentre outras características, o Montante Inicial da Oferta ("Novo Ato do Administrador") e, em conjunto com o Ato do Administrador, os "Atos do Administrador".

A Oferta Pública é realizada no Brasil, sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, e esteve sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais") e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta". Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

As Novas Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"), administrado pela B3; e (ii) negociadas e liquidadas no mercado secundário, por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

A gestão da carteira do Fundo é realizada de forma ativa e discricionária pela **SEQUÓIA FUNDO DE INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 13.142, de 12 de novembro de 2013, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 758, 8º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 17.839.430/0001-02, contratada pelo Administrador nos termos do artigo 29, VI, da Instrução CVM nº 472 ("Gestor").

O objetivo do Fundo é proporcionar rentabilidade ao investimento dos Cotistas, no longo prazo, por meio da busca de rendimentos com a exploração de Ativos Imobiliários direta ou indiretamente (via aquisição de Ativos AVO), com o objetivo: (a) de obtenção de renda decorrente de contratos onerosos de exploração do uso dos Ativos Imobiliários, tais como contratos de locação típicos, contratos de locação na modalidade especulativa ou contratos de locação na modalidade *built-to-suit*, concessão de direito real de superfície, cessão onerosa de uso, entre outros, ou (b) excepcionalmente, o auferimento de eventuais ganhos de capital provenientes da alienação de tais Ativos Imobiliários direta ou indiretamente (via alienação dos próprios Ativos Imobiliários). **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO OBJETIVO DO FUNDO VER ITEM "OBJETIVO" NA PÁGINA 51 DESTES PROSPECTO.**

Nos termos do artigo 36 do Regulamento do Fundo, e de acordo com a recomendação do Gestor, o Administrador está autorizado a realizar a Emissão e a presente Oferta, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, observado o capital máximo autorizado do Fundo no valor de R\$ 4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais), e desde que as novas emissões não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos.

O Fundo foi registrado na CVM em 31 de dezembro de 2019 sob o nº 0319097. A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2021/004, em 14 de janeiro de 2021. Adicionalmente, o Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros", conforme em vigor ("Código ANBIMA").

A PRESENTE EMISSÃO É A PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO COMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. ANTERIORMENTE À TRANSFORMAÇÃO DO FUNDO EM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, O FUNDO ATUAVA COMO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES, O QUAL TEVE EMISSÕES DE COTAS REALIZADAS.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 04 DE NOVEMBRO DE 2020. A OFERTA ESTEVE SUJEITA À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO DA CVM, TENDO O REGISTRO SIDO CONCEDIDO EM 14 DE JANEIRO DE 2021.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUIDO NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 121 A 154.

OS ATOS QUE CARACTERIZEM SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES DEPENDEM DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM 472. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE CONFLITO DE INTERESSES, FAVOR VERIFICAR O FATOR DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES" NA PÁGINA 135 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO. ALÉM DISSO, CONSIDERANDO QUE O ESTUDO DE VIABILIDADE FOI ELABORADO PELO PRÓPRIO GESTOR, EXISTE RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, FAVOR VERIFICAR O FATOR DE RISCO "RISCO DO ESTUDO DE VIABILIDADE" NA PÁGINA 135 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO/RESGATE DE SUAS COTAS, SERÁ O MAIS BENEFÍCIO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO NA PRESENTE DATA, VERE ITEM "REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO" NA PÁGINA 155 DESTES PROSPECTO.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, AO COORDENADOR LÍDER, ÀS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, AO GESTOR, À B3 E/OU À CVM.

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

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

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

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

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

COORDENADOR LÍDER



GESTOR

ADMINISTRADOR

ASSESSOR LEGAL DO GESTOR

ASSESSOR LEGAL DO
COORDENADOR LÍDER



A data deste Prospecto Definitivo é 15 de janeiro de 2021

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA.....	23
2. SUMÁRIO DO SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA	
- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.....	49
Base Legal.....	51
Público alvo.....	51
Objeto.....	51
Duração.....	51
Política de investimentos.....	51
Critério de precificação dos Ativos do Fundo.....	52
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços.....	53
Política de Distribuição de Resultados.....	55
Assembleia Geral de Cotistas.....	56
Encargos do Fundo.....	58
Exercício Social do Fundo.....	59
Perfil do Administrador.....	59
Perfil do Coordenador Líder.....	59
Perfil do Gestor.....	61
Cinco Principais Fatores de Risco.....	62
Risco de discricionariedade do Gestor e do Administrador na tomada de decisões de investimento.....	62
Risco do Estudo de Viabilidade.....	63
Risco de conflito de interesse.....	63
Risco de vacância.....	63
Riscos Relativos à Não superação das Condições para a Recompra dos CRIs e Aquisição dos Ativos Alvo do Fundo.....	63
3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA.....	65
4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.....	69
Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta.....	71
Posição Patrimonial antes da Oferta.....	71
Posição Patrimonial após a Oferta.....	71
Histórico das negociações.....	72
Atento Penha.....	74
Atento Madureira.....	74
Luft Jandira.....	75
Magna Santo Antônio da Patrulha.....	76
Potenciais aquisições.....	76
Características da Oferta.....	79
<i>A Oferta.....</i>	<i>79</i>
<i>Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Novas Cotas.....</i>	<i>79</i>
<i>Montante Inicial da Oferta e Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta.....</i>	<i>79</i>
<i>Lote Adicional.....</i>	<i>79</i>
<i>Distribuição parcial e Subscrição Condicionada.....</i>	<i>80</i>
<i>Regime de distribuição das Novas Cotas.....</i>	<i>81</i>
<i>Direito de Preferência.....</i>	<i>81</i>

<i>Preço de Emissão e Preço de Subscrição</i>	83
<i>Taxa de Distribuição Primária</i>	83
<i>Forma de Subscrição e Integralização</i>	83
<i>Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo</i>	84
<i>Características, vantagens e restrições das Novas Cotas</i>	84
<i>Público Alvo</i>	85
<i>Destinação dos recursos</i>	86
<i>Pedidos de Subscrição</i>	90
<i>Período de Colocação</i>	90
<i>Procedimento de Alocação</i>	90
<i>Registro da Oferta</i>	91
<i>Plano de Distribuição</i>	91
<i>Oferta Não Institucional</i>	94
<i>Critério de Colocação da Oferta Não Institucional</i>	97
<i>Oferta Institucional</i>	98
<i>Critério de colocação da Oferta Institucional</i>	99
<i>Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</i>	100
<i>Alocação e liquidação da Oferta</i>	101
<i>Formador de Mercado</i>	102
<i>Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta</i>	103
<i>Admissão, negociação e custódia das Novas Cotas na B3</i>	105
<i>Inadequação de investimento</i>	106
<i>Contrato de Distribuição</i>	106
<i>Condições Precedentes</i>	106
<i>Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais</i>	111
<i>Data de Liquidação</i>	111
<i>Cópia do Contrato de Distribuição</i>	111
<i>Instituições Participantes da Oferta</i>	111
<i>Cronograma indicativo da Oferta</i>	113
<i>Demonstrativo dos Custos da Oferta</i>	116
<i>Taxa de Distribuição Primária (em R\$)</i>	117
<i>Outras informações</i>	117
<i>Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400</i>	120
5. FATORES DE RISCO	121
<i>Risco de mercado</i>	123
<i>Riscos referentes ao ambiente macroeconômico</i>	123
<i>Fatores macroeconômicos relevantes</i>	124
<i>Demais riscos macroeconômicos</i>	124
<i>Risco de instabilidade política</i>	124
<i>Risco de crédito</i>	125
<i>Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento</i>	126
<i>Riscos de flutuações de preço</i>	126
<i>Risco relativo à rentabilidade do investimento</i>	127
<i>Risco relativo ao procedimento de aquisição ou alienação de Ativos Alvo</i>	127
<i>A diligência jurídica apresentou escopo restrito</i>	127
<i>Risco da carteira e da sua concentração</i>	127
<i>Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças</i>	128

Riscos tributários.....	128
Risco de concentração de propriedade de Cotas por um mesmo Cotista	129
Risco do investimento nos Ativos Financeiros	129
Risco de crédito dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros.....	129
Riscos de alterações nas práticas contábeis	130
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas	130
Risco jurídico	131
Risco de decisões judiciais desfavoráveis	131
Risco de desempenho passado	131
Risco decorrente de alterações do Regulamento	131
Risco de diluição.....	131
Risco de liquidação antecipada do Fundo	131
Risco de mercado	132
Riscos de prazo	132
Risco de concentração da carteira do Fundo.....	132
Risco de desenquadramento passivo involuntário	132
Risco de disponibilidade de caixa	133
Risco relativo à concentração e pulverização	133
Risco de discricionariedade do Gestor e do Administrador na tomada de decisões de investimento	133
Risco operacional.....	134
Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários.....	134
Risco de conflito de interesse	135
Risco do Estudo de Viabilidade	135
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções	135
Risco de governança	136
Risco relativo às novas emissões	136
Risco de restrição na negociação	137
Risco de substituição do Gestor	137
Riscos relativos aos Ativos	137
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento	137
Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor.....	138
Risco de uso de derivativos.....	138
Riscos relativos aos ativos integrantes da carteira do Fundo e risco de não realização dos investimentos	138
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento	138
Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor.....	138
<i>Riscos tributários</i>	139
<i>Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras</i>	139
<i>Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI.....</i>	140
<i>Risco de pré-pagamento.....</i>	140
<i>Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI</i>	141
<i>Riscos relativos ao setor imobiliário</i>	141
<i>Risco imobiliário</i>	141
<i>Risco de regularidade dos imóveis</i>	141
<i>Risco de sinistro</i>	142

<i>Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público</i>	142
<i>Risco do incorporador/construtor</i>	143
<i>Risco de vacância</i>	143
<i>Risco de desvalorização dos imóveis</i>	143
<i>Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior</i>	143
<i>Riscos ambientais</i>	143
<i>Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis</i>	145
<i>Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento</i>	145
<i>Riscos decorrentes do término da vigência dos contratos de locação</i>	145
<i>Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários</i>	146
<i>Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário</i>	146
<i>Riscos de despesas extraordinárias</i>	147
<i>Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção</i>	147
<i>Propriedade das Cotas e não dos Ativos</i>	147
<i>Risco regulatório</i>	148
<i>Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos</i>	148
<i>Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação</i>	148
<i>Risco de não contratação de seguro</i>	149
<i>Risco relacionado às garantias dos Ativos: risco de aperfeiçoamento das garantias dos Ativos</i>	150
<i>Não existência de garantia de eliminação de riscos</i>	150
<i>Cobrança dos Ativos do Fundo, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido</i>	150
<i>Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital</i>	151
<i>Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo</i>	151
<i>Risco do processo de aquisição dos Ativos</i>	151
<i>Riscos relativos à Oferta</i>	152
<i>Riscos Relativos à Não superação das Condições para a Recompra dos CRIs e Aquisição dos Ativos Alvo do Fundo</i>	152
<i>Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta</i>	152
<i>Risco de não concretização da Oferta</i>	152
<i>Risco de falha de liquidação pelos Investidores</i>	152
<i>Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Novas Cotas</i>	153
<i>Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta</i>	153
<i>Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta</i>	153
<i>Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta</i>	153

<i>Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o conseqüente cancelamento de todos Pedidos de Subscrição e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais</i>	154
Demais riscos.....	154
Informações contidas neste Prospecto Definitivo	154
6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	155
7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA.....	161
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder	163
Relacionamento do Administrador com o Gestor.....	163
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor	163
Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder	163
Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador	164
Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor.....	164
ANEXOS	165
Anexo I - AGE de Alteração	167
Anexo II - Assembleia Geral de Cotistas que aprovou o Regulamento vigente..	173
Anexo III - Ata do Ato do Administrador registrada.....	223
Anexo IV - Ata do Novo Ato do Administrador.....	233
Anexo V - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	241
Anexo VI - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	245
Anexo VII - Estudo de Viabilidade.....	249
Anexo VIII - Informe Anual do Fundo – Anexo 39 - V da Instrução CVM 472	277
Anexo IX - Laudo de Avaliação do Imóvel Jundiá.....	283
Anexo X - Laudo de Avaliação do Imóvel Loja Habitarte.....	353

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

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

Administrador	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3, e do Fundos.net, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da ANBIMA, da B3, e do Fundos.net, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Assembleia Geral de Cotistas	Indistintamente, uma Assembleia Geral Ordinária, uma Assembleia Geral Extraordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.
Assembleia Geral Extraordinária	Qualquer Assembleia Geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.
Assembleia Geral Ordinária	A Assembleia Geral de Cotistas que deverá ser realizada, anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social do Fundo, para deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador.
Assessores Legais	Significam os assessores legais contratados pelo Coordenador Líder e pelo Gestor, conforme indicados na seção “Identificação do Administrador, do Coordenador Líder e dos demais prestadores de serviços do Fundo e da Oferta”, na página 65 deste Prospecto.

Ativos	Significam os Ativos Alvo, os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros, quando referidos em conjunto.
Ativos Alvo	Significam: (i) Ativos Imobiliários; (ii) ações ou quotas de sociedades que tenham como propósito específico a aquisição e/ou exploração de Ativos Imobiliários.
Ativos Imobiliários	Significam quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.
Ativos Financeiros	Significam: (i) os títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas de primeira linha; (ii) moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; e (iv) as cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores.
Ato do Administrador	Ato particular do Administrador, realizado em 04 de novembro de 2020, o qual foi devidamente registrado perante o 6º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 1.898.066, em 29 de dezembro de 2020, por meio do qual foi deliberada e aprovada a Emissão e a Oferta, respeitado o Direito de Preferência.
Atos do Administrador	Significa o Ato do Administrador e o Novo Ato do Administrador, quando referidos em conjunto.
Auditor Independente	GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, conjuntos 121 e 122, Torre 4, Cidade Monções, CEP 04.571-010, inscrita no CNPJ sob o nº 10.830.108/0001-65.
BACEN	Banco Central do Brasil.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Boletim de Subscrição	O documento que formaliza a subscrição de Novas Cotas da Oferta pelo Investidor.
Capital Autorizado	Significa o montante máximo de R\$ 4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais).
Carta Convite	É a carta convite por meio da qual as Participantes Especiais da Oferta irão manifestar sua aceitação em

participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-las na celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme atualmente em vigor.
COFINS	Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.
Comunicado de Resultado Final de Alocação	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e subscritas durante o Período de Subscrição, de forma a informar se o Montante Inicial da Oferta foi totalmente atingido, se foi exercida a Opção de Lote Adicional ou se a Oferta contará com a distribuição parcial.
Condições Precedentes	Condições precedentes para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, conforme descritas no Contrato de Distribuição, as quais deverão ser atendidas

anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM e mantidas até a Data de Liquidação da Oferta, quando as Condições Precedentes serão novamente verificadas pelo Coordenador Líder.

Contrato de Distribuição *"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública da 1ª Emissão de Cotas, Sob Regime De Melhores Esforços de Colocação, do Sequóia III Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário"*, celebrado em 09 de dezembro de 2020, entre o Fundo, o Coordenador Líder e o Gestor, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.

Contrato de Gestão O "Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundos de Investimento", celebrado em 09 de dezembro de 2020 entre o Fundo, o Gestor e o Administrador, por meio do qual o Fundo contratou o Gestor para prestar os serviços de administração da carteira do Fundo e outros serviços relacionados à tomada de decisão de investimentos do Fundo, conforme aditado de tempos em tempos.

Coordenador Líder **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.

Cotas Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo, incluindo todas as cotas até então emitidas pelo Fundo.

Cotas da Primeira Emissão São as cotas objeto da 1ª (primeira) emissão do Fundo.
A PRESENTE EMISSÃO É A PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO COMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. ANTERIORMENTE À TRANSFORMAÇÃO DO FUNDO EM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, O FUNDO ATUAVA COMO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES, O QUAL TEVE EMISSÕES DE COTAS REALIZADAS.

Cotas do Lote Adicional São as Cotas emitidas no âmbito do Lote Adicional. Que, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas passarão a integrar o conceito de "Novas Cotas".

Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
Custodiante	O Administrador, conforme acima qualificado.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	Significa o dia 22 de janeiro de 2021.
Data de Liquidação	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 113 deste Prospecto Definitivo, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.
Data de Liquidação do Direito de Preferência	Data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante prazo para exercício do Direito de Preferência, a saber, 05 de fevereiro de 2021.
Deliberação CVM 818/19	Significa a Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019.
DDA	Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.
Dias Úteis	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado de São Paulo ou na cidade de São Paulo e (ii) dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3.
Direito de Preferência	O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e da AGE de Aprovação, até a proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.
Documentos da Oferta	É toda a documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos assessores legais, incluindo este Prospecto Definitivo, o material de <i>marketing</i> a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Novas Cotas a Investidores, comunicados, avisos e fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta propostas neste Prospecto, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas.

Emissão ou 1ª Emissão	<p>A 1ª Emissão de Cotas do Fundo.</p> <p>A PRESENTE EMISSÃO É A PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO COMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. ANTERIORMENTE À TRANSFORMAÇÃO DO FUNDO EM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, O FUNDO ATUAVA COMO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES, O QUAL TEVE EMISSÕES DE COTAS REALIZADAS.</p>
Escriturador	O Administrador, conforme acima qualificado.
Estudo de Viabilidade	É o estudo de viabilidade da destinação dos recursos da presente Oferta, conforme constante do Anexo VI deste Prospecto.
Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas	Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,72693079492, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
FII ou Fundo de Investimento Imobiliário	Significa os fundos de investimento imobiliários constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, regidos nos termos da Instrução CVM 472.
Formador de Mercado	Significa a instituição financeira que pode ser contratada pelo Fundo, nos termos do artigo 7º do Regulamento, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, na CETIP Trader, plataforma administrada pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3.

A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

Fundo	SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 09.517.273/0001-82.
Gestor	SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 13.142, de 12 de novembro de 2013, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 758, 8º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 17.839.430/0001-02, ou outro que venha a substituí-lo.
Governo	Governo da República Federativa do Brasil.
IGP-M	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas.
Instituições Participantes da Oferta	Em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 516	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
Instrução CVM 555	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Investidores	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente.
Investidores Institucionais	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como,

investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição, durante o Período de Subscrição, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

**Investidores Não
Institucionais**

Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição, durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil novecentas e noventa e nove) Novas Cotas.

**Investimentos
Temporários**

Significa, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, a aplicação dos recursos recebidos na integralização das cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, os quais deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

IPCA

Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

IOF/Câmbio

Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a títulos ou valores mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

IOF/Títulos

Imposto sobre Operações relativas a títulos ou valores mobiliários.

IR

Imposto de Renda.

Lei nº 6.404/76

Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Lei nº 8.668/93

Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

Lei nº 11.033/04

Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.

Lote Adicional	São as Novas Cotas adicionais que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas da Oferta, ou seja, até R\$ 17.185.400,00 (dezessete milhões, cento e oitenta e cinco mil e quatrocentos reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 171.854 (cento e setenta e um mil, oitocentas e cinquenta e quatro) Novas Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Novas Cotas são destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
Montante Inicial da Oferta	Montante inicial de R\$ 85.927.000,00 (oitenta e cinco milhões, novecentos e vinte e sete mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a, inicialmente, 859.270 (oitocentas e cinquenta e nove mil, duzentas e setenta) Novas Cotas, sem considerar a Opção de Lote Adicional.
Montante Mínimo da Oferta	O volume mínimo da Oferta será de R\$ 30.000.000 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 300.000 (trezentas mil) Novas Cotas.
Novas Cotas	Inicialmente, 859.270 (oitocentas e cinquenta e nove mil, duzentas e setenta) cotas da presente Emissão, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
Novo Ato do Administrador	Ato particular do Administrador, realizado em 29 de dezembro de 2020, por meio do qual foi alterado, dentre outras características, o Montante Inicial da Oferta.
Oferta ou Oferta Pública	A presente oferta pública de distribuição de Novas Cotas da Emissão do Fundo.
Oferta Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.

Oferta Não Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
Participantes Especiais da Oferta	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
Patrimônio Líquido	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Pedido de Subscrição	Significa cada formulário específico firmado por Investidores Não Institucionais, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Subscrição, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.
Período de Colocação	Sem prejuízo do Período de Subscrição, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Período de Exercício do Direito de Preferência	O período compreendido entre os dias 22 de janeiro de 2021 (inclusive) e 05 de fevereiro de 2021 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na Seção "Características da Oferta", na página 79 deste Prospecto Definitivo.
Pessoas Ligadas	Significa: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser

contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da Oferta em referência, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)" acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Definitivo.

Plano de Distribuição	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 91 deste Prospecto Definitivo.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Regulamento e na Seção “Sumário do Sequóia III Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - Política de Investimento”, na página 51 deste Prospecto Definitivo.
Preço de Emissão	O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.
Preço de Subscrição	R\$ 104,74 (cento e quatro reais e setenta e quatro centavos) por Nova Cota, equivalente à soma do Preço de Emissão de cada Nova Cota com a Taxa de Distribuição Primária.
Procedimento de Alocação	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder e realizado após o registro da Oferta na CVM e divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em que quantidade, das Cotas do Lote Adicional.
Prospecto Definitivo ou Prospecto	O “ <i>Prospecto Definitivo da Distribuição Pública da 1ª Emissão de Cotas do Sequóia III Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”.
Público Alvo	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
Regulamento	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 23 de outubro de 2020.

Taxa de Administração

O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivos e escrituração de cotas, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a 1,24% (um inteiro e vinte e quatro centésimos por cento) ao ano calculados sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) 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 Taxa de Administração, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, 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, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), observada a seguinte divisão:

(a) **Taxa de Administração Específica:** Pelos serviços de administração propriamente dita e controladoria de ativos e passivos, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração de 0,24% (vinte e quatro centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais); e

(b) **Taxa de Gestão:** Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor remuneração de 1% (um por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração.

Pela prestação dos serviços de escrituração de cotas, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), acrescida dos valores unitários por Cotistas, conforme a variação do passivo do Fundo nos termos da tabela abaixo, a qual será acrescida na Taxa de Administração, devendo ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente. Referida remuneração será acrescida de (i) envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa), (ii) Cadastro de cotistas no sistema de escrituração do

Administrador, custo unitário de R\$ 5,00 por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais; (iii) envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R\$ 0,50, acrescido de custos de postagens; e (iv) valores unitários por Cotistas, conforme a variação do passivo do Fundo nos termos da tabela abaixo:

Quantidade de Cotistas		
De	Até	Valor unitário por Cotista, à título de Taxa de Escrituração
0 (zero)	2.000 (dois mil)	R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos)
2.001 (dois mil e um)	10.000 (dez mil)	R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos)
	Acima de 10.000 (dez mil)	R\$ 0,40 (quarenta centavos)

A Taxa de Administração deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido ou sobre o valor de mercado das Cotas do Fundo, conforme seja o caso, e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Taxa de Distribuição Primária

Taxa em montante equivalente ao percentual de 4,74% (quatro inteiros e setenta e quatro centésimos por cento) calculado sobre o Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 4,74 (quatro reais e setenta e quatro centavos), cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às instituições participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

Taxa de Gestão

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor (conforme repartido nos termos do Contrato de Gestão), ao Custodiante e ao Escriturador, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

Taxa de Performance

O Fundo pagará ao Gestor, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de cotas do Fundo do que exceder

5,5% (cinco inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano ("Benchmark"), atualizado pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) sempre calculado pro-rata temporis. O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago no semestre subsequente à apuração ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento abaixo.

A Taxa de Performance será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$\text{Taxa de Performance} = \text{CB} \times [0,2 \times (\text{DY} - \text{DYBenchmark})]$$

CB = Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2019, corrigido pelo IPCA até a data de apuração da Taxa de Performance, deduzido de eventuais amortizações de Cotas realizadas.

DY = Dividend Yield apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados no período, dividido pela CB.

DYBenchmark = 5,5% (cinco inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano.

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

Em caso de amortização do Fundo, a Taxa de Performance, paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública e as Novas Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "5. Fatores de Risco" nas páginas 121 a 154 deste Prospecto Definitivo.

Fundo	Sequóia III Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário
Administrador	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor	Sequóia Fundos de Investimentos Ltda.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Autorização	A Emissão e a Oferta, respeitado o Direito de Preferência, nos termos do Regulamento, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados no Ato do Administrador.
Número da Emissão	A presente Emissão representa a 1ª (1) emissão de Cotas do Fundo. A PRESENTE EMISSÃO É A PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO COMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. ANTERIORMENTE À TRANSFORMAÇÃO DO FUNDO EM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, O FUNDO ATUAVA COMO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES, O QUAL TEVE EMISSÕES DE COTAS REALIZADAS.
Montante Inicial da Oferta	Inicialmente, até R\$ 85.927.000,00 (oitenta e cinco milhões, novecentos e vinte e sete mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a, inicialmente, 859.270 (oitocentas e cinquenta e nove mil, duzentas e setenta) Novas Cotas, o qual poderá ser (i) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Quantidade de Cotas da Oferta	859.270 (oitocentas e cinquenta e nove mil, duzentas e setenta) Novas Cotas, sem considerar a Opção de Lote Adicional, podendo ser (i) diminuído em virtude da

distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ou (ii) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional. Para maiores informações sobre a distribuição parcial, veja a Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 80 deste Prospecto Definitivo

Montante Mínimo da Oferta	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 300.000 (trezentas mil) Novas Cotas.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
Destinação dos recursos	Observada a Política de Investimentos e a regulamentação aplicável, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados para: (i) pagamento dos valores devidos pelo Fundo em decorrência da recompra dos créditos imobiliários detidos pela Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização (" <u>Securitizadora Cibrasec</u> "), vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 145ª Série da 2ª Emissão da Securitizadora Cibrasec, nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização"; (ii) pagamento dos valores devidos pelo Fundo em decorrência da recompra dos créditos imobiliários detidos pela Beta Securitizadora S.A. (" <u>Securitizadora Beta</u> "), vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª e da 6ª Séries da 2ª Emissão da Securitizadora Beta, nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Beta Securitizadora S.A."; (iii) pagamento dos valores devidos pelo Fundo em decorrência da recompra dos créditos imobiliários detidos pela TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (" <u>Securitizadora TRX</u> "), vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora TRX, nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.", sendo que o somatório para recompra dos CRI mencionados nos itens (i), (ii) e (iii) acima é de aproximadamente R\$ 14.655.000,00 (quatorze milhões, seiscentos e cinquenta

e cinco mil reais); (iv) pagamento de passivos do Fundo no montante aproximado de R\$ 3.452.000,00 (três milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil reais) (v) o montante estimado de, aproximadamente, R\$ 43.000.000,00 (quarenta e três milhões de reais) será destinado pelo Fundo para a aquisição de galpão logístico localizado na cidade de Jundiaí, estado de São Paulo, com área aproximada de 32.325m² (trinta e dois mil, trezentos e vinte e cinco metros quadrados) ("Imóvel Jundiaí"), conforme melhor descrito na seção "Potenciais Aquisições" constante nas páginas 76 a 79 deste Prospecto; e (vi) o montante estimado de, aproximadamente, R\$ 17.500.000,00 (dezesete milhões e quinhentos mil reais) será destinado pelo Fundo para a aquisição de imóvel comercial localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na região do bairro do Brooklin, com área aproximada de 3.416m² (três mil, quatrocentos e dezesseis metros quadrados), conforme melhor descrito na seção "Potenciais Aquisições" constante nas páginas 76 a 79 deste Prospecto ("Imóvel Loja Habitarte").

**Características,
vantagens e restrições
das Novas Cotas**

As Novas Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Nova Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, e (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, de forma que os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira do Fundo de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas por cada Cotista e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Todas as Novas Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.

Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Novas Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos do previsto na legislação específica.

Preço de Emissão por Nova Cota

R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Taxa de Distribuição Primária

Taxa em montante equivalente ao percentual de 4,74% (quatro inteiros e setenta e quatro centésimos por cento) calculado sobre o Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 104,74 (cento e quatro reais e setenta e quatro centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às instituições participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo. **Para mais informações acerca da Taxa de Distribuição Primária ver seção “Termos e Condições da Oferta – Taxa de Distribuição Primária” na página 83 deste Prospecto.**

Preço de Subscrição

R\$ 104,74 (cento e quatro reais e setenta e quatro centavos) por Nova Cota, equivalente à soma do Preço de

	Emissão de cada Nova Cota com a Taxa de Distribuição Primária.
úmero de séries	Série única.
Data de Emissão	Será a Data de Liquidação do Direito de Preferência.
Regime de distribuição das Novas Cotas	As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.
Distribuição parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta. Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas. Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), ao exercerem o seu Direito de Preferência, ou os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Cotista (ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) que exercer o seu Direito de Preferência ou o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista (ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) ou Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de

investimento, do Pedido de Subscrição, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, conforme o caso.

Caso o Cotista (ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) ou o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que exerceram o seu Direito de Preferência ou Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que exerceram o seu Direito de Preferência ou Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que exerceram o seu Direito de Preferência ou Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas

condicionadas. **OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA” NA PÁGINA 152 DESTE PROSPECTO.**

Forma de Subscrição e Integralização As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção “Termos e Condições da Oferta” na página 69 e seguintes deste Prospecto Definitivo.

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

Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício da Opção de Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais.

Direito de Preferência Será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de Cotas do Fundo que possuem, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas, equivalente a 0,72693079492, nos termos dos documentos da Oferta. Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3. **Para mais informações acerca do Direito de Preferência ver seção “Termos e Condições da Oferta – Direito de Preferência” na página 81 deste Prospecto.**

Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e da divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 153 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

Prazo de Colocação

O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de

acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. **Para maiores informações sobre o plano de distribuição, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 91 deste Prospecto Definitivo.**

Pedido de Subscrição

Durante o Período de Alocação, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo por Investidor, bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Período de Subscrição

Para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição, o período compreendido entre os dias entre 22 de janeiro de 2021 (inclusive) e 08 de fevereiro de 2021 (inclusive) conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 113 deste Prospecto Definitivo.

Investidores Não Institucionais

Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição, durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à

quantidade máxima de 9.999 (nove mil novecentas e noventa e nove) Novas Cotas.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Subscrição, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 171.854 (cento e setenta e um mil, oitocentas e cinquenta e quatro) Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas. **Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional" na página 94 e seguintes deste Prospecto Definitivo.**

Pessoas Vinculadas

Significam os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da

Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)" acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Definitivo.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional e seja superior à quantidade de Novas Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas às Cotas do Lote Adicional, conforme o caso), será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional

e desconsiderando-se as frações de cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Subscrição.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Subscrição integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Subscrição integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas – arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas

Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

Se ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima. **Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional" na página 97 deste Prospecto Definitivo.**

Investidores Institucionais

Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição, durante o Período de Subscrição, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

Oferta Institucional

Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, respeitado o Critério de Colocação da Oferta Não

Institucional, as Novas Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, **observados os procedimentos previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional" na página 98 deste Prospecto Definitivo.**

Critério de Colocação da Oferta Institucional

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

Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Institucional" na página 100 deste Prospecto Definitivo.

Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor (ou o Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Com relação ao tratamento

de recibo de cotas relacionado aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência veja a Seção "Direito de Preferência" na página 81 deste Prospecto.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da respectiva data de liquidação, até a divulgação do Anúncio de Encerramento. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 153 DESTE PROSPECTO.**

Taxa de ingresso e taxa de saída	Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.
Escriturador	Será o Administrador, conforme qualificação acima.
Formador de Mercado	Não será contratado formador de mercado.
Negociação e Custódia das Cotas no Mercado	As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas. Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cota que, até a

divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Alocação e Liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto, verificará: (i) se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; se (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e, junto ao Administrador e ao Gestor, (iii) se haverá eventualmente a emissão de Cotas do Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Cotas do Lote Adicional.

A liquidação física e financeira da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

Caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, conforme o caso, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que exerçam o Direito de Preferência, ou dos Investidores, a integralização das Novas Cotas objeto da

falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva data de liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA VER SEÇÃO “ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA” NA PÁGINA 101 DESTE PROSPECTO.**

**Alteração das
Circunstâncias,
Revogação ou
Modificação,
Suspensão ou
Cancelamento Da
Oferta**

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, caput, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro, por iniciativa da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado

abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. Os Participantes Especiais deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Subscrição, dos Boletins de Subscrição ou dar ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação comprovado que lhes foi encaminhada diretamente e que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder 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.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma

oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro. No caso de rescisão do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Subscrição no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de

Subscrição e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Subscrição.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Subscrição ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

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

Público Alvo

A Oferta é destinada aos Investidores que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, bem como investidores não

residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.

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

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

Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor

96 (noventa e seis) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscientos reais), considerando o Preço de Emissão, e R\$ 10.055,04 (dez mil, cinquenta e cinco reais e quatro centavos), considerando o Preço de Subscrição, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 97 deste Prospecto Definitivo, e na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 80 deste Prospecto Definitivo.

Condições Precedentes

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de todas as condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, descritas no Contrato de Distribuição, até o registro da Oferta. Anteriormente ao registro da Oferta, a não implementação de qualquer das Condições Precedentes será tratada como uma hipótese de modificação da Oferta, para os fins da Instrução CVM 400, uma vez que caracteriza-se como alteração substancial, posterior e imprevisível que acarretam o aumento relevante dos riscos assumidos pelo ofertante e inerentes à própria Oferta. **Para maiores informações sobre as**

Condições Precedentes, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Contrato de Distribuição – Condições Precedentes” na página 106 deste Prospecto Definitivo.

Inadequação de investimento

O investimento nas Novas Cotas representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. 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. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 121 a 154 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 121 A 154 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Informações adicionais

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Outras Informações", na página 117 deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**2. SUMÁRIO DO SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DO SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do "Anexo I" (página 167). Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO E NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NAS COTAS DO FUNDO. O INVESTIDOR DO FUNDO DEVE LER ATENTAMENTE TODO ESTE PROSPECTO, INCLUINDO AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", CONSTANTE NAS PÁGINAS 121 A 154 DESTE PROSPECTO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO. LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E OS FATORES DE RISCO DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Base Legal

O **SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

Público alvo

As Novas Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Objeto

O objetivo do Fundo é proporcionar rentabilidade ao investimento dos Cotistas, no longo prazo, por meio da busca de rendimentos com a exploração de Ativos Imobiliários direta ou indiretamente (via aquisição de Ativos Alvo), com o objetivo: (a) de obtenção de renda decorrente de contratos onerosos de exploração do uso dos Ativos Imobiliários, tais como contratos de locação típicos, contratos de locação na modalidade especulativa ou contratos de locação na modalidade built-to-suit, concessão de direito real de superfície, cessão onerosa de uso, entre outros, ou (b) excepcionalmente, o auferimento de eventuais ganhos de capital provenientes da alienação de tais Ativos Imobiliários direta ou indiretamente (via alienação dos próprios Ativos Imobiliários).

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto no Regulamento.

Política de investimentos

O Gestor selecionará os investimentos do Fundo, a seu critério, para recomendação ao Administrador, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Ativos Alvo e/ou em Ativos Financeiros, desde que respeitados eventuais limites estabelecidos nesse Regulamento, e, conforme aplicável, na regulamentação geral sobre fundos de investimento.

Os Ativos Alvo e os Ativos Integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I. não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II. não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Não haverá qualquer critério de concentração para a aplicação do Fundo em Ativos Alvo.

Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Alvo, deverá ser aplicada em Ativos Financeiros, inclusive para fins de permitir o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, observados os requisitos de diversificação e concentração estabelecidos na Instrução CVM 555, conforme disposto nos parágrafos § 5ª e § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

O Fundo poderá adquirir Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou do Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM 472.

Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador no Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação em vigor. O Fundo não poderá realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472, nos termos do artigo 45, § 4º da Instrução CVM 472.

O Gestor poderá investir em Ativos Alvo (conforme definidos no Regulamento) gravados com ônus reais ou outros tipos de gravames, desde que a totalidade ou parte do preço de aquisição dos Ativos Alvo seja destinado para o pagamento da dívida que gere o gravame (direito real de garantia), inclusive de terceiros.

EXCETO PELOS LIMITES PREVISTOS NO REGULAMENTO E NA REGULAMENTAÇÃO DA CVM, NÃO HÁ OUTROS LIMITES OU CRITÉRIOS, TAIS COMO PARA APLICAÇÃO DE DESCONTOS, A SEREM OBSERVADOS PELO GESTOR E PELO ADMINISTRADOR, CONFORME O CASO, PARA AQUISIÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS OU ATIVOS ALVO, CONFIGURANDO-SE O FUNDO COMO "FII RENDA GESTÃO ATIVA".

Critério de precificação dos Ativos do Fundo

A apuração do valor dos Ativos Financeiros e dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Administrador, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a

regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

O critério de apuração dos Ativos Financeiros e dos Ativos Alvo é reproduzido no manual de apuração dos ativos do Custodiante, o qual pode ser obtido por meio de acesso à seguinte página da rede mundial de computadores: <https://vortex.com.br/ri> (neste *website* clicar em "Compliance e Risco").

Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços

Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance

O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivos e escrituração de cotas, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a 1,24% (um inteiro e vinte e quatro centésimos por cento) ao ano calculados sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) 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 Taxa de Administração, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, 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, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), observada a seguinte divisão:

(a) **Taxa de Administração Específica:** Pelos serviços de administração propriamente dita e controladoria de ativos e passivos, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração de 0,24% (vinte e quatro centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais); e

(b) **Taxa de Gestão:** Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor remuneração de 1% (um por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração.

Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral de Cotistas, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho de cada profissional dedicado a tais atividades.

Pela prestação dos serviços de escrituração de cotas, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), acrescida dos valores unitários por Cotistas, conforme a variação do passivo do Fundo nos termos da tabela abaixo, a qual será acrescida na Taxa de Administração, devendo ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente. Referida remuneração será acrescida de (i) envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (Custo unitário de R\$ 5,00 por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa), (ii) Cadastro de cotistas no sistema de escrituração do Administrador, custo unitário de R\$ 5,00 por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais; (iii) envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R\$ 0,50, acrescido de custos de postagens; e (iv) valores unitários por Cotistas, conforme a variação do passivo do Fundo nos termos da tabela abaixo:

Quantidade de Cotistas		
De	Até	Valor unitário por Cotista, à título de Taxa de Escrituração
0 (zero)	2.000 (dois mil)	R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos)
2.001 (dois mil e um)	10.000 (dez mil)	R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos)
Acima de 10.000 (dez mil)		R\$ 0,40 (quarenta centavos)

Os valores mencionados no artigo 18 e nos Parágrafos Primeiro e Segundo do Regulamento serão corrigidos pela variação positiva do IGP-M/FGV, ou por outro índice que vier a substituí-lo, contados da primeira integralização de cotas.

Caso seja necessária a contratação de banco liquidante, lhe será devido pelo Fundo o valor fixo de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), corrigidos anualmente pelo IPCA, o qual irá compor a Taxa de Administração, se aplicável.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo ao Administrador, Custodiante, Escriturador e ao Gestor, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, observados os valores mínimos previstos acima.

A Taxa de Administração prevista acima deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido ou sobre o valor de mercado das Cotas do Fundo, conforme seja o caso, e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar uma taxa de distribuição primária a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas para fins do pagamento dos custos de cada emissão. Não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

O Fundo pagará ao Gestor, a título de taxa de *performance*, 20% (vinte por cento) da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de cotas do Fundo do que exceder 5,5% (cinco inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano ("Benchmark"), atualizado pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) sempre calculado pro-rata temporis. O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago no semestre subsequente à apuração ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito nos parágrafos abaixo.

A Taxa de Performance será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$\text{Taxa de Performance} = \text{CB} \times [0,2 \times (\text{DY} - \text{DYBenchmark})]$$

CB = Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2019, corrigido pelo IPCA até a data de apuração da Taxa de Performance, deduzido de eventuais amortizações de Cotas realizadas.

DY = Dividend Yield apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados no período, dividido pela CB.

DYBenchmark = 5,5% (cinco inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano.

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

Em caso de amortização do Fundo, a Taxa de Performance, paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

Não será cobrada taxa de saída.

Política de Distribuição de Resultados

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e respeitadas as disposições do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como lucro semestral auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período da antecipação. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do lucro semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

Os rendimentos auferidos poderão, à critério do Administrador, considerando orientação do Gestor, ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente inscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Observada a obrigação estabelecida nos termos do caput do artigo 50 do Regulamento, o Gestor poderá recomendar ao Administrador reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

O percentual mínimo a que se refere do caput do artigo 50 do Regulamento será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Farão jus aos rendimentos de que trata o caput do artigo 51 do Regulamento os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de pagamento de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no Parágrafo Primeiro do artigo 51 do Regulamento.

O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, poderá recomendar ao Administrador para que esse retenha até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Alvo.

Caso a Assembleia Geral referida acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda dos Ativos Alvo, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e despesas extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

Assembleia Geral de Cotistas

Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, ressalvadas nas hipóteses constantes no artigo 17-A da Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) destituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado, caso aplicável;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii) 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, se aplicável;
- (ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada;
- (xi) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- (xii) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xiii) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (xiv) criação, eleição e destituição dos membros do Comitê Consultivo.

As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "(ii)", "(iii)", "(v)", "(vi)", "(viii)", "(xi)" e "(xiii)" acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas 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.

Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

A Assembleia Geral Ordinária deverá ocorrer anualmente, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral nas hipóteses previstas no artigo 17-A da Instrução CVM 472.

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 ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

Não podem votar nas Assembleias Gerais:

- (i) o Administrador ou Gestor;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, preferencialmente por meio de correio eletrônico (*e-mail*) e/ou por correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

Para efeito do disposto acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

As demais regras e procedimentos da Assembleia Geral estão previstos no Capítulo XXI do Regulamento.

Encargos do Fundo

Além da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (iv) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo;
- (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo;
- (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções;
- (viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- (ix) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM 516;
- (x) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis que venham a ser integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral;
- (xi) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver;
- (xii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e de Formador de Mercado;
- (xiii) despesas com o registro de documentos em cartório;
- (xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472; e
- (xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrarem a carteira do Fundo.

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

Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (ii) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (iii) escrituração das Cotas; (iv) custódia de títulos e valores mobiliários; e (v) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração.

Exercício Social do Fundo

O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Perfil do Administrador

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** foi autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM 550 em 08 de janeiro de 2016 por meio do Ato Declaratório nº 14.820, bem como autorizada a realizar custódia de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM 542 em 01 de setembro de 2016 por meio do Ato Declaratório nº 15.208. Ainda, foi autorizada a realizar escrituração de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 543 em 07 de dezembro de 2016 por meio do Ato Declaratório nº 15.382.

Perfil do Coordenador Líder

A XP Investimentos foi fundada em 20011, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores². A trajetória diferenciada e ascendente em relação aos seus concorrentes permitiu uma rápida expansão, com abertura nos anos seguintes de escritórios em São Paulo e Rio de Janeiro. A partir de 2009, a XP Investimentos deu mais um passo e inovou o mercado de investimentos brasileiro, lançando o conceito de supermercado financeiro, com uma plataforma aberta de investimentos, proporcionando uma experiência única para o investidor. O modelo de sucesso atraiu o interesse de fundos de private equity internacionais, validando a tese de investimento e permitindo ganhos de escala para seu crescimento.

Em 2011, a XP Investimentos estreou no mercado internacional por meio da criação da XP Securities, hoje XP Investments, com escritórios em Miami, Nova Iorque e Londres. Em 2014, o Grupo XP adquiriu a Clear Corretora no Brasil e em 2016 adquiriu 100% do capital social da Rico Investimentos, segmentando suas três marcas para perfis distintos de investidores (XP3, Clear4 e Rico5).

Com uma equipe de gestão alinhada à cultura meritocrática, em um modelo de partnership, e sempre mantendo o foco em ajudar o brasileiro a investir melhor, a XP Investimentos investe de forma relevante no desenvolvimento do mercado de capitais brasileiro. Esse desenvolvimento se faz necessário para que surjam novos produtos de qualidade no mercado, propiciando assim alternativas interessantes de investimento. A atuação da XP Investimentos configurou um novo paradigma no mercado de investimentos brasileiro, conseqüentemente atraindo a atenção de grandes bancos e investidores. Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária na companhia, de 49,9%, avaliando a XP em R\$12 bilhões e reafirmando o sucesso de seu modelo de negócios⁶. Em setembro de 2019, o Grupo XP atingiu mais de 1.500.000 (um milhão e quinhentos mil) clientes ativos e 5.000 (cinco mil) agentes autônomos e R\$ 350 (trezentos e cinquenta) bilhões de reais de ativos sob custódia.

1 <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2018/08/em-17-anos-xp-muda-industria-de-investimentos-e-incomoda-bancos.shtml>

2 <https://conteudos.xpi.com.br/aprenda-a-investir/relatorios/xp-investimentos/>

3 www.xpi.com.br

4 www.clear.com.br

5 www.rico.com.br

6 <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2017/05/1883307-itaú-fecha-acordo-para-comprar-participacao-na-xp-investimentos.shtml>

Em dezembro de 2019, a XP Inc. realizou uma oferta inicial de ações na Nasdaq, sendo avaliada em mais de R\$78 (setenta e oito) bilhões⁷. Atualmente, o Grupo XP (que assumiu a nova marca de XP Inc.) tem as seguintes áreas de atuação⁸: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 590 fundos de 150 gestores⁹; (ii) asset management¹⁰, com mais de R\$40 (quarenta) bilhões de reais sob gestão, e que via XP Asset Management oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável e fundos de investimentos imobiliários; (iii) mercado de capitais, engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira.

Em 14 de outubro de 2020, o Grupo XP contava com mais de 2.640.000 clientes ativos e mais de 7.000 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R\$436 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra.¹¹

Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos

A área de mercado de capitais atua com presença global, oferecendo a clientes corporativos e investidores uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe altamente experiente e dedicada aos seguintes segmentos: Dívida local (Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF), Dívida Internacional (Bonds), Securitização, Equity Capital Markets, M&A, Crédito Estruturado, Project Finance e Development Finance.¹²

No segmento de renda fixa e híbridos, a XP apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking Anbima de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário, tendo coordenado 19 ofertas que totalizaram R\$ 6,2 bilhões em volume distribuído, representando 59,6% de participação nesse segmento até agosto de 2020. Ainda no Ranking Anbima Distribuição de Renda Fixa, detém a 1ª colocação nas emissões de CRA e 2ª colocação nas emissões de CRI. Na visão consolidada que engloba debêntures, notas promissórias e securitização, a XP está classificada em 4º lugar, tendo distribuído R\$ 2,3 bilhões em 22 operações.¹³

Em renda variável, a XP Investimentos oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de equity sales presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de equity research que cobre mais de 45 empresas de diversos setores. Em 2019, a XP Investimentos atuou de forma ativa no segmento de Equity Capital Markets atuando como assessora do Grupo CB na estruturação da operação de R\$2,30 bilhões que alterou

7 <https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,xp-estreia-na-bolsa-americana-com-acao-mais-cara-que-o-previsto,70003121895>

8 <https://www.xpi.com.br/xp-inc/>

9 <https://www.xpinstitucional.com.br/#/investment-banking>

10 <https://www.xpasset.com.br/#/>

11 <https://investors.xpinc.com/investor-relations> e <https://investors.xpinc.com/static-files/6ad2adc9-65d5-4772-9624-fe48769432fc>

12 <https://www.xpinstitucional.com.br/#/investment-banking>; <https://www.xpinstitucional.com.br/#/corporate-desk> e <https://www.xpinstitucional.com.br/#/perfil-institucional>

13 https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.html

a estrutura societária da Via Varejo¹⁴; follow-on da Petrobras no valor de R\$7,30 bilhões¹⁵; follow-on da Light no valor de R\$2,5 bilhões¹⁶; IPO da Afya no valor de US\$250 milhões¹⁷; follow-on da Movida no valor de R\$832 milhões¹⁸; follow-on da Omega Geração no valor de R\$830 milhões¹⁹; IPO da Vivara no valor de R\$2.041 milhões²⁰; follow-on de Banco do Brasil no valor de R\$5.837 milhões²¹; follow-on de LOG Commercial Properties no valor de R\$637 milhões²²; IPO da C&A no valor de R\$1.627 milhões de reais e no IPO do Banco BMG no valor de R\$1.391 milhões, follow-on de Cyrela Commercial Properties no valor de R\$760 milhões²³; IPO da XP Inc. no valor de R\$9.276 milhões²⁴ e no follow-on de Unidas no valor de R\$1.837 milhões. Ademais, nos anos de 2016, 2017 e 2018 a XP Investimentos foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,2%, 53,4% e 64,1%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos anos.

Adicionalmente, possui uma equipe especializada para a área de fusões e aquisições da XP Investimentos, oferecendo aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias²⁵.

Perfil do Gestor

A Sequóia Fundos de Investimentos Ltda. (“Sequóia”) é parte de uma plataforma imobiliária integrada fundada em 1988, com um formato próprio de atuação na gestão de imóveis. A empresa busca adotar o pensamento *solution-driven*, ou seja, com foco na identificação e solução de problemas, tanto relacionados a novos investimentos como a empreendimentos performados.

A Sequóia soma mais de 20 (vinte) incorporações imobiliárias executadas ou em execução, com aproximadamente R\$ 1,5 bilhão de valor geral de vendas em relação aos empreendimentos já lançados.

14 <https://www.moneytimes.com.br/via-varejo-inicia-mudanca-de-conselheiros-com-indicacoes-da-klein-e-da-xp/> e <https://economia.uol.com.br/noticias/reuters/2019/06/14/gpa-levanta-r23-bi-em-leilao-de-venda-de-participacao-na-via-varejo.html>

15 https://mz-filemanager.s3.amazonaws.com/25fdf098-34f5-4608-b7fa-17d60b2de47d/prospectos/aa9c4bba5175f07509373974a3d764bfb41d90733e1366539d379ae26904c419/a_nuncio_de_encerramento.pdf

16 <https://www.sunoresearch.com.br/noticias/light-fixa-valor-acoess/>; https://mz-filemanager.s3.amazonaws.com/50b51302-4c48-4351-b296-bfcbe65fd70a/comunicado-ao-mercado/ed82164310524d7b62ad82affd84c5927f1ce09aa29457aeedb2f8886a7b4030/encerramento_da_oferta_publica_de_distribuicao_de_acoes_ordinarias.pdf

17 <https://ir.afya.com.br/static-files/751c7736-d107-4a26-80c4-c9e7cfb3476e>

18 <https://api.mziq.com/mzfilemanager/d/437bf607-6e35-4ac9-973f-608b2497e42d/9e00f6a8-094a-f1bd-107d-20627478bc39?origin=1>; <https://www.sunoresearch.com.br/noticias/movida-acoess-oferta-15-movimenta/>

19 http://www.omegageracao.com.br/download_arquivos.asp?id_arquivo=BE3CA1DC-7144-4AD3-8023-B5EC65E7C110; <https://valor.globo.com/financas/noticia/2019/09/25/mega-capta-r-8307-milhes-sem-lote-adicional-diz-fonte.ghtml>

20 [https://institucional.xpi.com.br/downloads/BO/Project%20Family%20Office%20-%20An%C3%Bancio%20de%20Encerramento%20\(13.11.2019\).pdf](https://institucional.xpi.com.br/downloads/BO/Project%20Family%20Office%20-%20An%C3%Bancio%20de%20Encerramento%20(13.11.2019).pdf)

21 https://institucional.xpi.com.br/downloads/BO/Anuncio_encerramento_Banco_Brasil.pdf

22 https://mz-filemanager.s3.amazonaws.com/00a289ba-746d-4d34-9b24-94484fddb9b7/cvmfatos-relevantes-e-comunicado-ao-mercado/f89217fd743a17efc5ceda9ce8d2830779a60d7b095862b1811ab5f75cd099c2/fato_relevante_oferta_restrita_precificacao_22102019.pdf

23 [https://institucional.xpi.com.br/downloads/BO/Cyrela-Prospecto%20Definitivo_vFinal%20\(29.10.2019\).pdf](https://institucional.xpi.com.br/downloads/BO/Cyrela-Prospecto%20Definitivo_vFinal%20(29.10.2019).pdf)

24 <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/229b4136-0ad2-40ff-b986-107aa9fec21e/abee4639-84ea-0124-f4b4-5d78d608a838?origin=1>; <https://acionista.com.br/unidas-confirma-oferta-de-acoess-follow-on-que-pode-ficar-em-torno-de-r-17-bi/>

25 <https://www.xpinstitucional.com.br/#/>



Fonte: Sequoia. As fotos representam imóveis incorporados ou geridos pela Sequoia. As datas indicadas são indicativas do início das atividades realizadas pela Sequoia em relação a cada imóvel, e representam o início da gestão, incorporação, construção, etc.

A Sequoia iniciou suas atividades de desenvolvimento residencial estudantil para renda no Brasil. Atualmente, a Sequoia tem 3 (três) fundos sob gestão e aproximadamente R\$ 1,2 bilhão em ativos sob gestão.

Cinco Principais Fatores de Risco

Risco de discricionariedade do Gestor e do Administrador na tomada de decisões de investimento

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, como a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de que seja realizada uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos Ativos, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas.

No processo de aquisição de tais ativos, há o risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Risco do Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo próprio Gestor do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor.

Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Gestor, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. **QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

Risco de conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Risco de vacância

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

Riscos Relativos à Não superação das Condições para a Recompra dos CRIs e Aquisição dos Ativos Alvo do Fundo

A recompra dos CRIs e dos demais ativos da destinação de recursos do Fundo está condicionada à superação de certas condições precedentes. Assim, caso alguma das condições precedentes para determinados CRIs do Fundo não sejam atendidas ou dos demais ativos da destinação de recursos do Fundo, o Fundo poderá não vir a concretizar tal destinação da forma prevista, de forma que os recursos que seriam destinados a tais ativos serão utilizados em outros ativos que atendam à política de investimento do Fundo. Nesta hipótese, caso o Fundo não encontre outro ativo que atenda a política de investimento do Fundo para substituir a recompra dos CRIs do Fundo e/ou para aquisição de outros imóveis, a rentabilidade do Fundo poderá ser adversamente impactada.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS
INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS
DA OFERTA**

Administrador	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros CEP 05425-020– São Paulo, SP At.: Marcos Wanderley Pereira Telefone: (11) 3030-7177 <i>E-mail:</i> admfundos@vortex.com.br <i>Website:</i> https://www.vortex.com.br/
Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A Avenida Chedid Jafet, 75, Torre Sul 30º andar CEP 04551-065, São Paulo – SP At.: Mercado de Capitais Telefone: (11) 4871-4448 <i>E-mail:</i> dcm@xpi.com.br juridocomc@xpi.com.br
Gestor	SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTOS LTDA. Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 758, 8º andar CEP 04542-000 - São Paulo - SP At.: Fábio André Adamo Idoeta Telefone: (11) 3077-2860 <i>E-mail:</i> ri@sequoiaproperties.com.br <i>Website:</i> www.sequoiaproperties.com.br
Custodiante	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros CEP 05425-020– São Paulo, SP At.: Flavio Scarpelli de Souza Telefone: (11) 3030-7177 <i>E-mail:</i> admfundos@vortex.com.br <i>Website:</i> https://www.vortex.com.br/
Escriturador	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros CEP 05425-020 – São Paulo, SP At.: Marcos Wanderley Pereira Telefone: (11) 3030-7177 <i>E-mail:</i> escrituracao@vortex.com.br <i>Website:</i> https://www.vortex.com.br/

**Assessores Legais do
Coordenador Líder**

**SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE
ADVOGADOS**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 16º andar, Itaim
Bibi

CEP 04538-133 - São Paulo – SP

At.: Vitor Arantes

Telefone: (11) 3074-5700

E-mail: vitor.arantes@souzamello.com.br

Website: www.souzamello.com.br

**Assessores Legais do
Gestor**

TAUIL & CHEQUER ASSOCIADO MAYER BROWN LLP

Avenida Juscelino Kubitschek, 1455, 6º andar, Vila Olímpia
04533-085 – São Paulo – SP

At.: Dr. Bruno Cerqueira | João Bertanha

Telefone: (11) 2504-4694 | (11) 2504-4279

E-mail: bcerqueira@mayerbrown.com |

jbertanha@mayerbrown.com

Website: www.tauilchequer.com.br

**Auditor Independente do
Fundo**

GRANT THORNTON BRASIL

Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, 105 – 12º andar, Itaim
Bibi

CEP 04571-010 - São Paulo - SP

At.: Rafael Dominguez Barros

Telefone: 3886-5100

E-mail: rafael.barros@br.qt.com

Website: www.grantthornton.com.br

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Na data deste Prospecto, as cotas de emissão do Fundo não são admitidas a negociação no mercado secundário. As cotas de emissão do Fundo começarão a ser negociadas na B3 após o encerramento da Oferta.

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

Posição Patrimonial antes da Oferta

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (29/12/2020)	Patrimônio Líquido do Fundo (29/12/2020) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (29/12/2020) (R\$)
1.182.052,27	119.424.553,85	101,03153361

Posição Patrimonial após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R\$)
1	300.000	1.482.052	149.424.553,85	100,8227285
2	900.000	2.082.052	209.424.553,85	100,5856369
3	1.080.000	2.262.052	227.424.553,85	100,5390356

Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 29 de dezembro de 2020, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando o Montante Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 09 de dezembro de 2020, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "RISCO DE DILUIÇÃO" NA PÁGINA 131 DESTE PROSPECTO.**

Histórico das negociações

A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

Cotações anuais - últimos cinco anos¹			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
2020	n/a	n/a	n/a
2019	n/a	n/a	n/a
2018	n/a	n/a	n/a
2017	n/a	n/a	n/a
2016	n/a	n/a	n/a

¹ Até 01 de dezembro de 2020

Cotações Trimestrais - Últimos dois anos¹			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
4ºTri/2020	n/a	n/a	n/a
3ºTri/2020	n/a	n/a	n/a
2ºTri/2020	n/a	n/a	n/a
1ºTri/2020	n/a	n/a	n/a
4ºTri/2019	n/a	n/a	n/a
3ºTri/2019	n/a	n/a	n/a
2ºTri/2019	n/a	n/a	n/a
1ºTri/2019	n/a	n/a	n/a

¹ Até 01 de dezembro de 2020

Cotações Mensais - Últimos seis meses¹			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
Dezembro	n/a	n/a	n/a
Novembro	n/a	n/a	n/a
Outubro	n/a	n/a	n/a
Setembro	n/a	n/a	n/a
Agosto	n/a	n/a	n/a
Julho	n/a	n/a	n/a

¹ Até 01 de dezembro de 2020

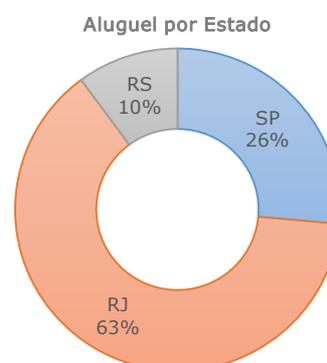
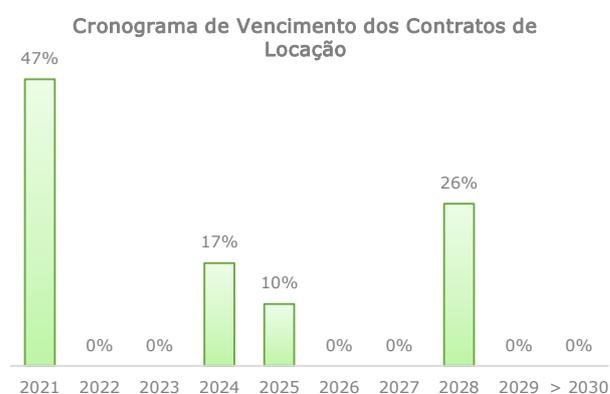
- (1) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.
- (2) Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.
- (3) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

Emissões anteriores de Cotas do Fundo

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou emissões de cotas como Fundo de Investimento em Participações, anteriormente à sua conversão como Fundo de Investimento imobiliário, sendo que o Fundo emitiu 671,62060911 cotas como Fundo de Investimento em Participações. Atualmente, tais cotas foram desdobradas na proporção de 1:1.760, de forma que o Fundo passou a ter 1.182.052,27203360 (um milhão, cento e oitenta e dois mil, cinquenta e duas e vinte e sete centésimos) cotas.

O Fundo utilizou os recursos das emissões anteriores para aquisição de 04 (quatro) Ativos Imobiliários. Abaixo encontram-se descritos de forma resumida suas principais características e locatários (data-base em 30 de novembro de 2020):

	Atento Penha	Atento Madureira	Luft Jandira	Magna Santo Antônio da Patrulha
Locatário	Atento	Atento	Luft até mai/21 Roma Oeste de mai/21 a mai/28	Magna
Município	Rio de Janeiro, RJ	Rio de Janeiro, RJ	Jandira, SP	Santo Antônio da Patrulha, RS
Participação do fundo	50%	100%	100%	50%
Tipo de uso	Contact Center	Contact Center	Logístico	Industrial
Tipo de contrato	Atípico	Atípico	Atípico até mai/21 Típico de mai/21 a mai/28	Atípico
Correção	IPCA	IPCA	IPCA	IPCA
Garantia	Fiança bancária	Fiança bancária	Fiador até mai/21 Seguro Fiança de mai/21 a mai/28	Fiador
Área do empreendimento	8.166 m ²	12.201 m ²	10.329 m ²	11.818 m ²
Contrato Atual (Valor / Vencimento)	R\$ 443 mil m ai/24	R\$ 618 mil set/21	R\$350 mil até mai/21; R\$280 mil entre mai/21 e mai/28, com desconto de 21%, 14% e 7% nos anos 1, 2 e 3	R\$ 267 mil dez/25
Valor contrato atual para Fundo	R\$ 222 mil	R\$ 618 mil	R\$ 350 mil	R\$ 134 mil
Renegociações em andamento	n/a	Conversas avançadas para extensão do contrato	n/a	n/a



Sequóia III Renda Imobiliária FII (SEQR11)

Renda Imediata

Portfólio atual: R\$130mm em 4 imóveis com Cap Rate de 10,7% no 1º ano
 Portfólio novo: R\$61mm em 2 novos imóveis com Cap Rate de 8,8% no 1º ano

Portfólio Constituído

- Portfólio alugado possibilitando distribuição imediata dos aluguéis
- 100% de ocupação atual
- Todos os imóveis com contratos atípicos
- Nenhum histórico de inadimplência no Fundo

Crescimento com Diversificação

- Exposição a diversos segmentos imobiliários e setores da economia
- Baixa concentração de risco

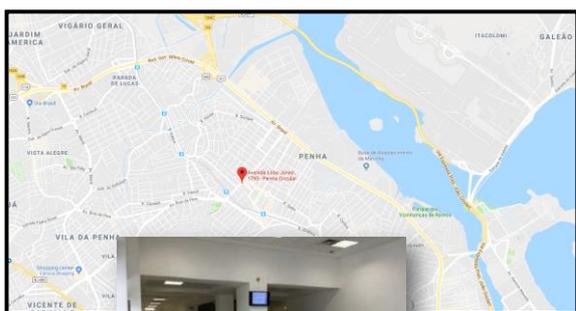
Potencial de Valorização

- a emissão pública do Fundo
- Oferta a valor patrimonial da cota
- Yield projetado de 8,8% no primeiro ano

Fonte: Sequóia

Atento Penha

Imóvel construído no formato *built-to-suit* para a Atento, umas das maiores empresas de *call center* do mundo, em contrato com vencimento em março de 2024. Atualmente sem necessidade de manutenções e/ou modernizações das instalações.



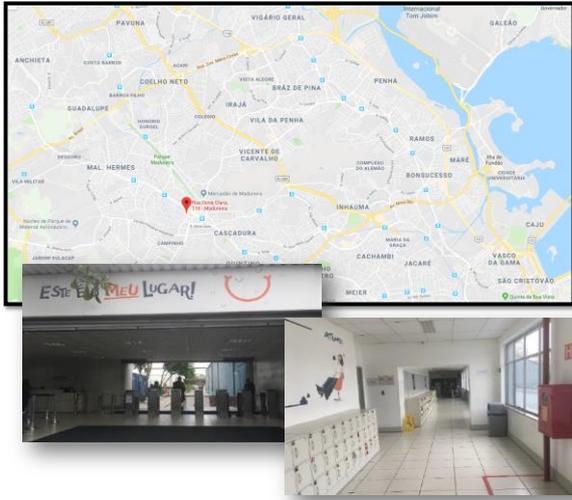
Dados do Empreendimento	SPE 1	Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários
	SPE 2	n/a
	Participação do fundo	50,0%
	UF	RJ
	Cidade	Rio de Janeiro (Penha)
Valor do Ativo (100%)	Setor	Call Center
	Área do empreendimento	8.166 m ²
	Valor do ativo ¹	R\$46,6 m m
	Saldo CRI (31-dez-20) ²	-R\$13,9 m m
	Outros ativos e passivos ³	-R\$2,0 m m
Contrato de Locação	Valor líquido	R\$30,8 m m
	Locatário	Atento
	Tipo do contrato	Atípico
	Vencimento	março-24
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$443 m il
	Garantia	Fiança bancária

(1) baseado em laudo de avaliação preparado pela Colliers International com data-base de 31-dez-2019

(2) Os valores constantes na tabela são estimados, de forma que o valor de avaliação pode variar para mais ou para menos.

Atento Madureira

Imóvel construído no formato *built-to-suit* para a Atento, umas das maiores empresas de *call center* do mundo, em contrato com vencimento em setembro de 2021. A Atento já demonstrou interesse em permanecer no imóvel e está negociando extensão do contrato. Atualmente sem necessidade de manutenções e/ou modernizações das instalações.



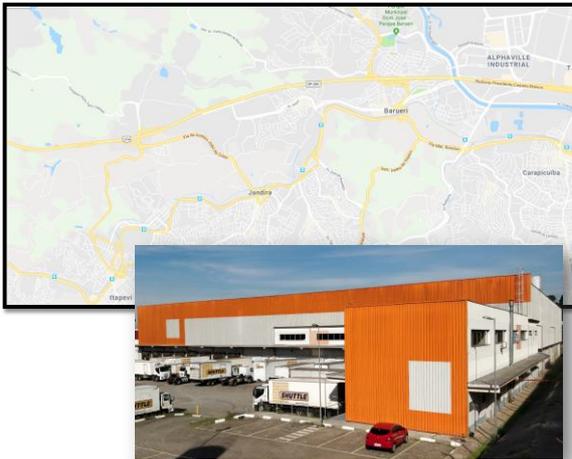
Dados do Empreendimento	SPE 1	Kozm us 17 Em preedimentos Imobiliários
	SPE 2	Kozm us 18 Em preedimentos Imobiliários
	Participação do fundo	100,0%
	UF	RJ
	Cidade	Rio de Janeiro (Madureira)
Valor do Ativo 100%	Setor	Call Center
	Área do empreendimento	12.201 m ²
	Valor do ativo ¹	R\$63,2 m m
	Saldo CRI (31-dez-20) ²	-R\$4,8 m m
	Outros ativos e passivos ³	-R\$2,6 m m
Contrato de Locação	Valor líquido	R\$55,7 m m
	Locatário	Atento
	Tipo do contrato	Atípico
	Vencimento	setem bro-21
	Índice de reajuste	IPCA
Aluguel atual	R\$618 m il	
Garantia	Fiança bancária	

(1) baseado em laudo de avaliação preparado pela Colliers International com data-base de 31-dez-2019

(2) Os valores constantes na tabela são estimados, de forma que o valor de avaliação pode variar para mais ou para menos.

Luft Jandira

Imóvel construído no município de Jandira no formato *built-to-suit* para a Luft, companhia brasileira de logística, em contrato com vencimento em maio de 2021. O imóvel está sublocado para a companhia de distribuição de alimentos Roma Oeste, que já assinou contrato de locação típico até maio de 2028. Atualmente realizando obras de adequação às exigências dos bombeiros no valor aproximado de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), os quais serão arcados com recursos do caixa do



Dados do Empreendimento	SPE 1	Haka 05 Participações
	SPE 2	Haka 06 Participações
	Participação do fundo	100,0%
	UF	SP
	Cidade	Jandira
Valor do Ativo 100%	Setor	Logístico / Alimentos
	Área do empreendimento	10.329 m ²
	Valor do ativo ¹	R\$39,5 m m
	Saldo CRI (31-dez-20) ²	-R\$2,9 m m
	Outros ativos e passivos ³	R\$0,2 m m
Contrato de Locação	Valor líquido	R\$36,8 m m
	Locatário	Luft até m ai-21; Rom a Oeste entre m ai-21 e m ai-28
	Tipo do contrato	Atípico até m ai-21; Típico entre m ai-21 e m ai-28
	Vencimento	m ai-28
	Índice de reajuste	IPCA
Aluguel atual	R\$350 m il até m ai-21; R\$280 m il entre m ai-21 e m ai-28, com desconto de 21% 14% e 7% nos anos 1, 2 e 3	
Garantia	Fiador até m ai-21; Seguro Fiança entre m ai-21 e m ai-28	

Fundo e das SPE.

(1) baseado em laudo de avaliação preparado pela Colliers International com data-base de 31-dez-2019

(2) Os valores constantes na tabela são estimados, de forma que o valor de avaliação pode variar para mais ou para menos.

Magna Santo Antônio da Patrulha

Imóvel construído no formato *Built-to-Suit* para a Cosma do Brasil, subsidiária brasileira da Magna International, multinacional canadense que atua no setor automotivo, com presença em mais de 110 países. O contrato de locação atípico tem validade até dezembro de 2025. Atualmente sem necessidade de manutenções e/ou modernizações das instalações.



Dados do Empreendimento	SPE 1	Owens 20 Empreendimentos Imobiliários
	SPE 2	n/a
	Participação do fundo	50,0%
	UF	RS
	Cidade	Santo Antonio da Patrulha
Setor	Industrial	
	Área do empreendimento	11.818 m ²
Valor do Ativo 100%	Valor do ativo ¹	R\$26,7 m m
	Saldo CRI (31-dez-20) ²	R\$0,0 m m
	Outros ativos e passivos ³	R\$2,0 m m
	Valor líquido	R\$28,7 m m
Contrato de Locação	Locatário	Magna
	Tipo do contrato	Atípico
	Vencimento	dezembro-25
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$267 mil
Garantia	Fiador	

(1) baseado em laudo de avaliação preparado pela Colliers International com data-base de 31-dez-2019

(2) Os valores constantes na tabela são estimados, de forma que o valor de avaliação pode variar para mais ou para menos.

Potenciais aquisições

Na presente data, o Fundo está em negociação com proprietários, que não são partes relacionadas do Fundo, do Administrador e/ou do Gestor, para aquisição de novos ativos.

Dos novos imóveis a serem adquiridos, 2 (dois) deles, (quais sejam, Jundiaí e Loja Habitarte) já possuem contratos assinados. A Sequóia possui diversos outros imóveis em seu pipeline para futuras aquisições.

Detalhes dos novos imóveis:

1. Jundiaí

Dados do Empreendimento	Participação a ser adquirida	100,0%
	Localização	Jundiaí, SP
	Setor do locatário	Logístico
	Área ¹	33.006 m ²
	Tipo do imóvel	Galpão
Aquisição	Valor	R\$ 43,0 mm (R\$ 1.303/m ²)
	Status	Assinado, em due diligence
	Prioridade de aquisição	1
Contrato de Locação ¹	Locatário	Diversos
	Tipo de contrato	Típico
	Vencimento	setembro-26 (média ponderada)
	Índice de reajuste	IGP-M
	Aluguel atual	R\$ 318 mil (R\$ 10/m ²)
	Garantia	Não há



¹ Baseado em informações recebidas pelo vendedor. Imóvel em processo de diligência.
Fonte: Sequóia

2. Loja Habitarte

Dados do Empreendimento	Participação a ser adquirida	100,0%
	Localização	São Paulo (Brooklin), SP
	Setor do locatário	Varejo Alimentar
	Área ¹	3.416 m ²
	Tipo do imóvel	Loja
Aquisição	Valor	R\$ 17,5mm (R\$ 5.123/m ²)
	Status	Assinado, em due diligence
	Prioridade de aquisição	2
Contrato de Locação¹	Locatário	St. Marché
	Tipo de contrato	Típico
	Vencimento	agosto-28
	Índice de reajuste	IGP-M para o valor mínimo
	Aluguel atual	R\$ 122 mil (R\$ 36/m ²)
	Garantia	Seguro Fiança



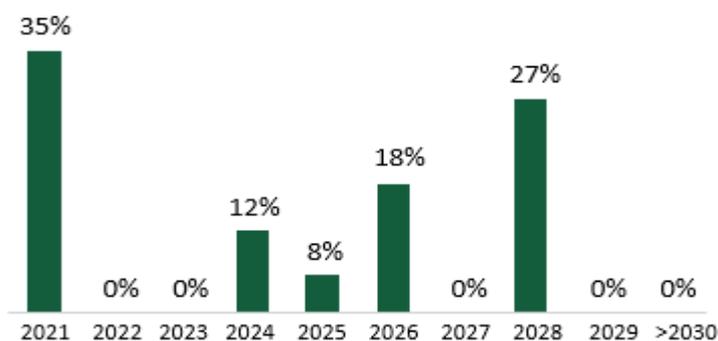
1. Baseado em informações recebidas pelo vendedor. Imóvel em processo de diligência.
 Valor do aluguel estimado com base nos últimos meses, pois consiste em um percentual da receita do locatário com valor mínimo.
 A garantia pode ser seguro fiança locatícia ou fiança bancária, a critério da locatária.
 Fonte: Sequóia

Após a Primeira Emissão e a aquisição dos imóveis descritos acima, o portfólio do fundo será composto da seguinte forma:



Imóvel	Portfólio	Estado	Locatário	Tipo de Contrato	Vencimento	Área (m ²)	Aluguel Atual	Cap Rate Méd Ano 1 ²
Atento Penha	Atual	RJ	Atento	Atípico	mar-24	4.083	222	10,7%
Jandira	Atual	SP	Roma Oeste	Atípico	mai-28	10.329	363	
Atento Madureira	Atual	RJ	Atento	Atípico	set-21	12.201	618	
Magna Sap	Atual	RS	Magna	Atípico	dez-25	5.909	134	
Jundiaí	Novo	SP	Diversos	Típico	set-26	32.325	318	8,8%
Habitarte	Novo	SP	St. Marché	Típico	ago-28	3.416	122	
Total/Média					jan-25	68.264	1.776	9,6%

Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação



QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

É possível que o Fundo comprometa-se a adquirir um ou mais ativos além dos supramencionados, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os proprietários avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados na diligência dos imóveis, perda da exclusividade na aquisição de tais imóveis, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como imóveis pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta.

ADICIONALMENTE, IMPORTANTE ESCLARECER QUE CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, CONFORME ACIMA DESCRITOS DURANTE O PRAZO DE COLOCAÇÃO, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE ACERCA DE TAL(IS) AQUISIÇÃO(ÕES) E A OFERTA MANTERÁ O SEU CURSO NORMAL, SENDO CERTO QUE TAL FATO NÃO CONFIGURARÁ MODIFICAÇÃO DA OFERTA, ASSIM COMO NÃO DARÁ DIREITO DE RETRATAÇÃO A COTISTAS QUE TENHAM EXERCIDO O SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA E/OU AOS INVESTIDORES QUE TENHAM CELEBRADO PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO.

IMPORTANTE ESCLARECER AINDA QUE, CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DE OUTROS IMÓVEIS QUE NÃO OS ATIVOS ACIMA LISTADOS DURANTE O PRAZO DE COLOCAÇÃO, DE MODO A ALTERAR SIGNIFICATIVAMENTE AS PROJEÇÕES APRESENTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE, O FUNDO DEVERÁ APRESENTAR NOVO ESTUDO DE VIABILIDADE, SENDO CERTO QUE TAL FATO CONFIGURARÁ MODIFICAÇÃO DA OFERTA E DARÁ DIREITO DE RETRATAÇÃO A COTISTAS QUE TENHAM EXERCIDO O SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA E/OU AOS INVESTIDORES QUE TENHAM CELEBRADO PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO.

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção no Prospecto das informações previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400.

Características da Oferta

A Oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472, os termos e condições do Regulamento e desde que cumpridas as Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição.

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Novas Cotas

A realização da Emissão e da Oferta Pública das Novas Cotas, respeitado o Direito de Preferência, foi aprovada por ato particular do Administrador, realizado em 04 de novembro de 2020, o qual foi devidamente registrado perante o 6º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 1.898.066. Posteriormente, em 29 de dezembro de 2020 foi celebrado novo ato do administrador, que alterou, dentre outras características, o Montante Inicial da Oferta ("Novo Ato do Administrador" e, em conjunto com o Ato do Administrador, os "Atos do Administrador").

Montante Inicial da Oferta e Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso, realizarão a distribuição pública de, inicialmente, até 859.270 (oitocentas e cinquenta e nove mil, duzentas e setenta) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante total de até R\$ 85.927.000,00 (oitenta e cinco milhões, novecentos e vinte e sete mil reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido do Lote Adicional, ou seja, poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), correspondente a um montante de até R\$ 17.185.400,00 (dezessete milhões, cento e oitenta e cinco mil e quatrocentos reais), correspondente a até 171.854 (cento e setenta e um mil, oitocentas e cinquenta e quatro) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador ou do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a data do Procedimento de Alocação.

As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito "Novas Cotas". As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Distribuição parcial e Subscrição Condicionada

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta.

Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), ao exercerem o seu Direito de Preferência, ou os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Cotista que exerceu o seu Direito de Preferência (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista (ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) ou Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, conforme o caso.

Caso o Cotista (ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) ou o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que exerceram o seu Direito de Preferência ou Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que exerceram o seu Direito de Preferência ou Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o

cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que exerceram o seu Direito de Preferência ou Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial das Cotas, veja a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante Mínimo da Oferta" e a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta", na página 152 deste Prospecto Definitivo.

Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Cotas, veja a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta", na página 152 deste Prospecto Definitivo.

Regime de distribuição das Novas Cotas

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

Direito de Preferência

É assegurado aos atuais Cotistas, detentores de Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente a 0,72693079492.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, e não perante o Coordenador Líder, no seguinte endereço do Escriturador:

ESCRITURAÇÃO

At.: Marcos Wanderley Pereira

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: escrituracao@vortex.com.br

Website: <https://www.vortex.com.br/>

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, observados os termos e condições descritos no Seção "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada", na página 80 e seguintes deste Prospecto.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista ou terceiros (cessionários) que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de,

cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

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

Preço de Emissão e Preço de Subscrição

O Preço de Emissão no valor de R\$ 100,00 (cem reais) foi aprovado pelo Ato do Administrador, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento, sendo certo que, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar uma Taxa de Distribuição Primária correspondente a R\$ 4,74 (quatro reais e setenta e quatro centavos) por Nova Cota, dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R\$ 104,74 (cento e quatro reais e setenta e quatro centavos) aos respectivos subscritores, já considerando a Taxa de Distribuição Primária.

Taxa de Distribuição Primária

Será devida pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, taxa em montante equivalente a 4,74% (quatro inteiros e setenta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$ 104,74 (cento e quatro reais e setenta e quatro centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

Forma de Subscrição e Integralização

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e, na Data de Liquidação das Novas Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Subscrição.

Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo

O valor da Aplicação Mínima Inicial por Investidor para aplicações em Novas Cotas de Emissão do Fundo é de R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, ou R\$ 10.055,04 (dez mil, cinquenta e cinco reais e quatro centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 96 (noventa e seis) Novas Cotas.

Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante Inicial da Oferta, 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 emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Características, vantagens e restrições das Novas Cotas

As Novas Cotas (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Nova Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, de forma que os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira do Fundo de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas por cada Cotista, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Todas as Novas Cotas, independentemente da Data de Liquidação, conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.

Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores das Novas Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Público Alvo

As Novas Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas pelos Investidores que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DE PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO PELOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS OU ORDENS DE INVESTIMENTO PELOS INVESTIDORES INSTITUCIONAIS, CONFORME O CASO, PODEM SER ENCONTRADAS NA SEÇÃO “OFERTA NÃO INSTITUCIONAL”, NA PÁGINA 94 DESTE PROSPECTO, E NA SEÇÃO “OFERTA INSTITUCIONAL”, NA PÁGINA 98 DESTE PROSPECTO.

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

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

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

O Público Alvo da Oferta são os Investidores da Oferta. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 121 a 154 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.

Destinação dos recursos

Observada a Política de Investimentos e a regulamentação aplicável, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados, em ordem de prioridade, para:

(i) pagamento dos valores devidos pelo Fundo em decorrência da recompra dos créditos imobiliários detidos pela Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização (“Securitizadora Cibrasec”), vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 145ª Série da 2ª Emissão da Securitizadora Cibrasec, nos termos do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização”, (“CRI Cibrasec”);

(ii) pagamento dos valores devidos pelo Fundo em decorrência da recompra dos créditos imobiliários detidos pela Beta Securitizadora S.A. (“Securitizadora Beta”), vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª e da 6ª Séries da 2ª Emissão da Securitizadora Beta, nos termos do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Beta Securitizadora S.A.” e do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 6ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Beta Securitizadora S.A.”, (“CRI Beta”)

(iii) pagamento dos valores devidos pelo Fundo em decorrência da recompra dos créditos imobiliários detidos pela TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (“Securitizadora TRX”), vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora TRX, nos termos do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.” (“CRI TRX” e, em conjunto com o CRI Beta e CRI Cibrasec, “CRIs do Fundo”), sendo que o somatório para recompra dos CRI mencionados nos itens (i), (ii) e (iii) acima é de aproximadamente R\$ 14.655.000,00 (quatorze milhões, seiscentos e cinquenta e cinco mil reais);

(iv) pagamento de passivos do Fundo no montante aproximado de R\$ 3.452.000,00 (três milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil reais);

(v) o montante estimado de, aproximadamente, R\$ 43.000.000,00 (quarenta e três milhões de reais) será destinado pelo Fundo para a aquisição de galpão logístico localizado na cidade de Jundiaí, estado de São Paulo, com área aproximada de 32.325m² (trinta e dois mil, trezentos e vinte e cinco metros quadrados) (“Imóvel Jundiaí”), conforme melhor descrito na seção “Potenciais Aquisições” constante nas páginas 76 a 79 deste Prospecto; e

(vi) o montante estimado de, aproximadamente, R\$ 17.500.000,00 (dezessete milhões e quinhentos mil reais) será destinado pelo Fundo para a aquisição de imóvel comercial localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na região do bairro do Brooklin, com área aproximada de 3.416m² (três mil, quatrocentos e dezesseis metros quadrados), conforme melhor descrito na seção “Potenciais Aquisições” constante nas páginas 76 a 79 deste Prospecto (“Imóvel Loja Habitarte”).

Os CRIs do Fundo possuem as seguintes características a seguir indicadas:

1. CRI Cibrasec:

- a. Emissora: Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização
- b. Agente Fiduciário: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
- c. Cedente: Haka 05 Participações S.A. e Haka 06 Participações S.A.
- d. Valor de Emissão: R\$ 14.859.147,34 (quatorze milhões, oitocentos e noventa e nove mil, cento e quarenta e sete reais e trinta e quatro centavos), na data de sua respectiva emissão;
- e. Data de Emissão: 15 de novembro de 2010
- f. Data de Vencimento: 17 de novembro de 2021
- g. Remuneração: IPCA + 9,15%

2. CRI Beta (4ª Série):

- a. Emissora: Beta Securitizadora S.A.
- b. Agente Fiduciário: Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
- c. Devedora: Atento Brasil S.A.
- d. Valor de Emissão: R\$ 30.643.749,50 (trinta milhões, seiscentos e quarenta e três mil, setecentos e quarenta e nove reais e cinquenta centavos), na data de sua respectiva emissão;
- e. Data de Emissão: 26 de outubro de 2011
- f. Prazo: 119 meses
- g. Data de Vencimento: 01 de setembro de 2021
- h. Remuneração: IPCA + 6,73%

3. CRI Beta (6ª Série):

- a. Emissora: Beta Securitizadora S.A.
- b. Agente Fiduciário: Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
- c. Devedora: Atento Brasil S.A.
- d. Valor de Emissão: R\$ 3.076.693,83 (três milhões, setenta e seis mil, seiscentos e noventa e três reais e oitenta e três centavos), na data de sua respectiva emissão;
- e. Data de Emissão: 08 de agosto de 2012
- f. Prazo: 3.311 dias
- g. Data de Vencimento: 01 de setembro de 2021
- h. Remuneração: IPCA + 6,73%

4. CRI TRX:

- a. Emissora: TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
- b. Agente Fiduciário: Simplific Pavarini Distribuidora de títulos e Valores Mobiliários Ltda.
- c. Cedente: Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A.
- d. Valor de Emissão: R\$ 26.674.943,25 (vinte e seis milhões, seiscentos e setenta e quatro mil, novecentos e quarenta e três reais e vinte e cinco centavos), na data de sua respectiva emissão;
- e. Data de Emissão: 15 de setembro de 2014
- f. Data de Vencimento: 06 de novembro de 2023
- g. Remuneração: IPCA + 6,4770%

A recompra dos CRI do Fundo não caracteriza conflito de interesses nos termos do art. 34 da Instrução CVM 472, tendo em vista que não há partes vinculadas ao Fundo, ao Administrador e/ou ao Gestor do Fundo envolvidas, seja direta ou indiretamente, em tais operações.

EXCETO PELA OBRIGATORIEDADE DE INVESTIMENTO PREPONDERANTEMENTE EM ATIVOS IMOBILIÁRIOS E ATIVOS ALVO, NOS TERMOS DO ARTIGO 12 DO REGULAMENTO, E PELOS LIMITES PREVISTOS NA REGULAMENTAÇÃO DA CVM, NÃO HÁ OUTROS LIMITES OU CRITÉRIOS, TAIS COMO PARA APLICAÇÃO DE DESCONTOS, A SEREM OBSERVADOS PELO GESTOR E PELO ADMINISTRADOR, CONFORME O CASO, PARA AQUISIÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS OU ATIVOS ALVO, CONFIGURANDO-SE O FUNDO COMO "FII RENDA GESTÃO ATIVA", COM TOTAL DISCRICIONARIEDADE AO GESTOR E AO ADMINISTRADOR PARA REALIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS.

POSTERIOR OU CONCOMITANTEMENTE À OFERTA, CONFORME O CASO, O GESTOR ESTÁ CONDUZINDO OU CONDUZIRÁ, CONFORME O CASO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NESTE PROSPECTO QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTA SEÇÃO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "A DILIGÊNCIA JURÍDICA APRESENTOU ESCOPO RESTRITO" NA PÁGINA 127 DESTES PROSPECTO.

Caso não seja captado o Montante Inicial da Oferta, mas tenha sido atingido o Montante Mínimo da Oferta, será obedecida a seguinte ordem de destinação dos recursos:

(a) caso a Oferta atinja apenas o Montante Mínimo da Oferta, os recursos obtidos por meio da Oferta serão destinados para o pagamento dos valores devidos pelo Fundo em decorrência da recompra dos CRIs do Fundo e o remanescente para o pagamento de passivos do Fundo e a aquisição de Ativos Alvo, observada a ordem de preferência descrita no item (v) e (vi) acima; e

(b) todo valor que for captado pelo Fundo acima do Montante Mínimo da Oferta será, além da destinação prevista no item (a) acima, destinado para a aquisição de Ativos Alvo, nos termos descritos nos itens (v) e (vi) acima, respectivamente, observada a seguinte ordem de preferência, conforme melhor descrito na seção "Potenciais Aquisições" constante nas páginas 76 a 79 deste Prospecto: **1º) Imóvel Jundiá;** **2º) Imóvel Loja Habitarte.**

Os Ativos Alvo descritos na seção "Potenciais Aquisições" constante na página 76 deste Prospecto poderão ou não ser adquiridos com recursos oriundos da presente Oferta, a critério discricionário do Gestor, não havendo ordem de preferência de aquisição.

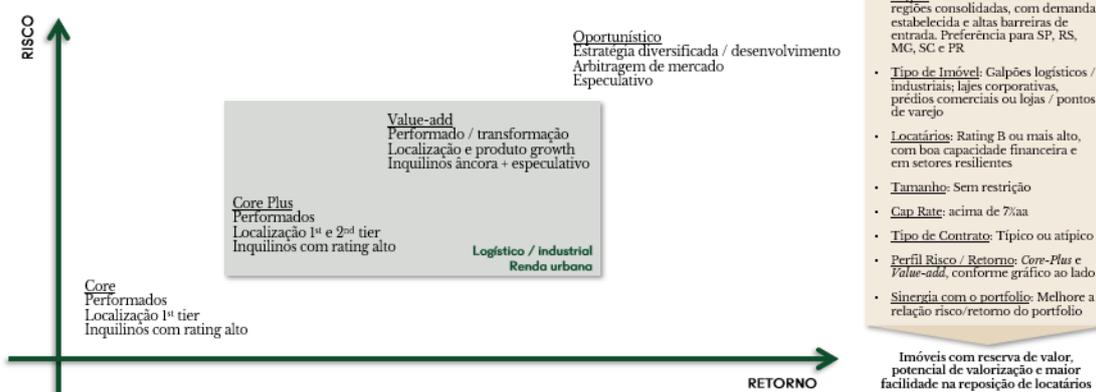
Em caso de distribuição parcial das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção. Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

Não obstante o quanto disposto acima, a destinação de recursos para a recompra dos CRIs do Fundo e/ou aquisição de Ativos Alvo depende da verificação de determinadas condições, tais como a aprovação da recompra pelos titulares dos CRIs do Fundo mediante assembleia geral de titulares de CRI, aprovação da auditoria (due diligence) da aquisição dos ativos identificados a seção "Potenciais Aquisições" constante nas páginas 76 a 79 deste Prospecto, e demais condições precedentes previstas no instrumento de aquisição de cada ativo, forma que a ordem de destinação dos recursos definida acima poderá vir a ser alterada e poderão vir a ser adquiridos outros Ativos Alvo que atendam a política de investimento. Para maiores informações, vide o fator de risco "Riscos Relativos à Não superação das Condições para a Recompra dos CRIs e Aquisição dos Ativos Alvo do Fundo", na página 152 deste Prospecto.

O Fundo foca na aquisição de novos ativos nos segmentos (i) logístico / industrial; (ii) lajes ou edifícios comerciais; e (iii) lojas e pontos de varejo fora de shopping centers. Nestas categorias, o foco do Fundo se dá nos perfis de risco chamados Core Plus e Value-add, que, de acordo com a avaliação **ATIVA E DESCRICIONÁRIA** do Gestor, apresentam as melhores oportunidades de risco-retorno.

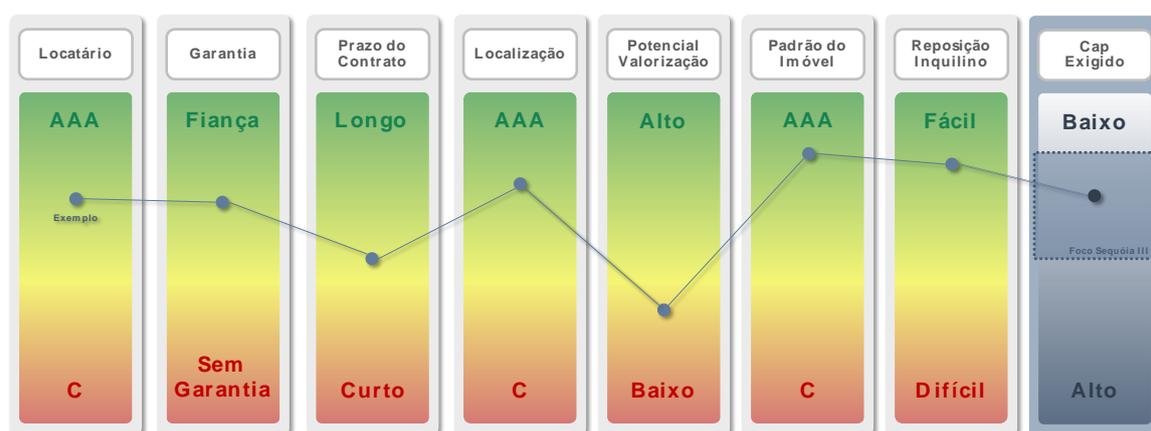
O Fundo buscará ativos que se enquadrem nos seguintes critérios de aquisição:

Seleção baseada em combinação de yield atraente e potencial ganho de capital



(1) Foco das aquisições de novos ativos. O Gestor pode decidir pela aquisição de imóveis que desviem levemente destes critérios se acreditar que é benéfico ao fundo, desde que respeitando o regulamento.

Para a precificação dos ativos a serem adquiridos pelo Fundo, o Gestor desenvolveu um modelo próprio de avaliar e precificar imóveis. Por meio da metodologia do Gestor, todos os ativos são classificados de forma objetiva, de acordo com oito variáveis (as sete descritas abaixo, mais o tipo de contrato) relativas ao imóvel e ao contrato de aluguel. O modelo é descrito em resumo no diagrama abaixo:



Pedidos de Subscrição

Durante o Período de Subscrição, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, indicará no(s) seu(s) Pedido(s) de Subscrição, entre outras informações, (i) a quantidade de Novas Cotas e o volume financeiro que pretende subscrever em Cotas (observada a Aplicação Mínima Inicial), bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Período de Colocação

Sem prejuízo do Período de Subscrição, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 52 da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder para a verificação, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas objeto da Oferta, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas do Lote Adicional.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 153 DESTE PROSPECTO.

Registro da Oferta

A Oferta foi registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e com as demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento;
- (ii) após o registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Definitivo, observado o inciso (iii) abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;

- (iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização deste Prospecto aos investidores;
- (v) os Cotistas do Fundo que possuam cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, ou os terceiros cessionários do Direito de Preferência poderão exercer o Direito de Preferência, junto à B3 e ao Escriturador, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas não se aplica o Investimento Mínimo por Investidor;
- (vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado por meio de comunicado o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes. **Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as ordens de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de Distribuição Parcial;**
- (vii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (viii) durante o Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o valor da Aplicação Mínima Inicial;
- (ix) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional", na página 94 deste Prospecto Definitivo;
- (x) ainda durante o Período de Subscrição, o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva, observado o Investimento Mínimo por Investidor, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional", na página 98 deste Prospecto Definitivo;

- (xi) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;
- (xii) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (xiii) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xiv) os Investidores Não Institucionais que manifestaram interesse na subscrição das Novas Cotas durante o Período de Subscrição por meio de preenchimento do Pedido de Subscrição e os Investidores Institucionais que encaminharam suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, nas Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta, e tiveram suas ordens de investimento alocadas, deverão assinar o Boletim de Subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, a critério do Administrador e do Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder;
- (xv) todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da taxa de administração e da taxa de performance devidas ao Administrador e ao Gestor, conforme previstas no Regulamento do Fundo, bem como dos fatores de riscos aos quais o Fundo está sujeito;
- (xvi) a liquidação física e financeira das Novas Cotas se dará na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, conforme o caso, posteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Novas Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3, salvo no caso de falhas na liquidação previsto na alínea "xviii" abaixo, em que deverão ser observados os procedimentos operacionais do Escriturador. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto neste Prospecto e na Carta Convite, conforme o caso;
- (xvii) até às 16:00 horas da Data de Liquidação das Novas Cotas, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Subscrição ou

ordem de investimento, conforme o caso, tenha sido realizado, entregará a cada Investidor ou Cotista (ou terceiro cessionário) que exerceu o Direito de Preferência o recibo de Novas Cotas correspondente à quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, que efetivamente foi atendida, ressalvadas as possibilidades de desistência prevista neste Prospecto;

- (xviii) caso, na Data de Liquidação ou na Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores ou Cotistas (ou terceiros cessionários) que exerceram o Direito de Preferência e/ou das Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data de Liquidação ou após a Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, pelo Preço de Subscrição. Expirado o referido prazo, e caso as Novas Cotas subscritas pelo Investidor ou Cotista (ou terceiro cessionário) que exerceu o Direito de Preferência não sejam integralizadas, os respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, dos Investidores ou Cotistas (ou terceiros cessionários) serão canceladas;
- (xix) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xx) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

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

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta, deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo o(s) seu(s) Pedido(s) de Subscrição automaticamente cancelado(s).

No mínimo, 171.854 (cento e setenta e um mil, oitocentas e cinquenta e quatro) Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Os Pedidos de Subscrição que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, exceto no caso de condicionamento da Oferta, observarão as condições do próprio Pedido de Subscrição, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3 ou do Escriturador, conforme aplicável:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas;
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Subscrição condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400 e da Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 80 deste Prospecto Definitivo;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais, acrescido da Taxa de Distribuição Primária aplicável, serão informados a cada Investidor até a Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (v) abaixo, limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio prevista na seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 97 deste Prospecto;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;

- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação; e
- (vi) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Nova Cota correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento, nos termos da legislação em vigor, previstas na Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 103 deste Prospecto, e a possibilidade de rateio, observado o critério de colocação da Oferta Não Institucional previsto na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 97 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo).

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (v) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 103 deste Prospecto Definitivo.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 121 A 154 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) SUBSCRIÇÃO, SE TAL INSTITUIÇÃO, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM

A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional e seja superior à quantidade de Novas Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas às Cotas do Lote Adicional, conforme o caso), será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Subscrição.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Subscrição integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Subscrição integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas – arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

Se ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Oferta Institucional

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, em até 01 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda

superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas;

- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400 e do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 80 deste Prospecto Definitivo;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão, acrescido do valor total da Taxa de Distribuição Primária; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas pelo valor indicado no inciso (v) acima, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 103 deste Prospecto Definitivo.

Critério de colocação da Oferta Institucional

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

Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor, inclusive o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência, que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as ordens de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de Distribuição Parcial.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.

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

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 153 DESTES PROSPECTOS DEFINITIVOS.**

Alocação e liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas pela B3 seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder neste Prospecto, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e divulgação do Anúncio de Início, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Novas Cotas do Lote Adicional.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor, o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que, ao realizar seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor, Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, Cotistas ou o terceiros cessionários do Direito de Preferência, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Após a verificação da alocação das Novas Cotas no âmbito do Procedimento de Alocação, as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as ordens recebidas na forma prevista abaixo e no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

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

Caso, na Data de Liquidação ou na Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, Cotistas ou o terceiros cessionários do Direito de Preferência, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação ou à Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, Cotistas ou o terceiros cessionários do Direito de Preferência, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores, Cotistas ou o terceiros cessionários do Direito de Preferência, os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, Cotistas ou o terceiros cessionários do Direito de Preferência, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Formador de Mercado

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, na CETIP Trader, plataforma administrada pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério do Administrador e do Gestor, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as Novas Cotas.

A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

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

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, *caput*, da Instrução 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM.

Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. Os Participantes Especiais deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Subscrição, dos Boletins de Subscrição ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação comprovado que lhes foi encaminhada diretamente e que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder 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.

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

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados, inclusive a Taxa de Distribuição Primária, serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Subscrição ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos,

acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

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

Admissão, negociação e custódia das Novas Cotas na B3

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

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor, o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

É vedada a negociação das Novas Cotas do Fundo fora do ambiente de negociação da B3.

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

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. 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. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "5. Fatores de Risco", nas páginas 121 a 154 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder, para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas, consistindo no agenciamento de investidores incluídos no público alvo da Oferta para aplicação de recursos no Fundo.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na Seção "Identificação do Administrador, do Coordenador Líder da Oferta e Demais Entidades Envolvidas na Oferta" deste Prospecto.

Condições Precedentes

Adicionalmente ao disposto nos documentos da Oferta e na legislação aplicável, a distribuição das Cotas estará sujeita às seguintes Condições Precedentes:

- (i) Obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição;

- (ii) Destituição da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** da posição de administrador do FII, e consequente nomeação de instituição sucessora, a ser definida de comum acordo entre o Gestor e o Coordenador Líder;
- (iii) Aceitação pelo Coordenador Líder e pelo Gestor da contratação dos Assessores Legais e dos demais prestadores de serviços contratado no âmbito da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelo Gestor;
- (iv) Acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Novas Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às Partes e seus Assessores Legais e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (v) Obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Regulamento;
- (vi) Obtenção do registro das Novas Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- (vii) Manutenção do registro do Gestor perante a CVM, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;
- (viii) Negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos documentos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Contrato de Distribuição, o Regulamento, o Ato do Administrador aprovando a realização da Oferta, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (ix) Realização de *Business Due Diligence* previamente ao início do *Road Show* e à data de liquidação;
- (x) Fornecimento, em tempo hábil, pelo Gestor ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *Due Diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador e aos Assessores Legais;
- (xi) Consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pelo Gestor e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Gestor e o Fundo serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (xii) Não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá(ão) decidir sobre a continuidade da Oferta;

(xiii) Conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *Due Diligence* jurídica realizada pelos Assessores Legais conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(xiv) Recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Legais, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas no Prospecto e as analisadas pelos Assessores Legais durante o procedimento de *Due Dilligence*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Novas Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que as *legal opinions* não deverão conter qualquer ressalva;

(xv) Obtenção pelo Gestor, suas Afiliadas, pelo Fundo e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; (iii) órgão dirigente competente do Gestor;

(xvi) Não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações previstas no Contrato de Distribuição com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

(xvii) Manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;

(xviii) Não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Gestor e do Administrador e/ou de qualquer sociedade controladas ou coligadas do Gestor e do Administrador (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum do Gestor e/ou do Administrador, conforme o caso (sendo o Gestor e/ou Administrador, conforme o caso, e tais sociedades, em conjunto, o "Grupo Econômico"), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e do Grupo Econômico do Administrador, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto do Gestor e/ou do Administrador;

(xix) Manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Gestor e/ou ao Administrador e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, bem como aos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;

(xx) Que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pelo Gestor e/ou Administrador e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;

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

(xxii) Não ocorrência, com relação ao Administrador ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária ("RAET"), liquidação, dissolução ou decretação de falência do Administrador; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xxiii) Cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM 400 incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;

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

(xxv) Recolhimento, pelo Gestor e/ou pelo Fundo, de todos tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;

(xxvi) Inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer das Leis Anticorrupção pelo Gestor, pelo Administrador, pelo Fundo e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;

(xxvii) Não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Gestor, pelo Administrador ou por qualquer de suas respectivas controladas;

(xxviii) Não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Novas Cotas aos potenciais investidores;

(xxix) Verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Gestor e/ou pelo Administrador, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu(s) grupo(s) econômico(s), advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;

(xxx) Rigoroso cumprimento pelo Gestor, pelo Administrador e qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("Legislação Socioambiental"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Gestor e o Administrador obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxxi) Autorização, pelo Gestor e pelo Administrador, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e do Administrador nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;

(xxxii) Acordo entre o Gestor e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas; e

(xxxiii) O Fundo deverá arcar com todos os custos da Oferta nos termos do Contrato de Distribuição.

Anteriormente ao registro da Oferta, a não implementação de qualquer das Condições Precedentes será tratada como uma hipótese de modificação da Oferta, para os fins da Instrução CVM 400, uma vez que caracteriza-se como alteração substancial, posterior e imprevisível que acarretam o aumento relevante dos riscos assumidos pelo ofertante e inerentes à própria Oferta. Ainda, no caso de rescisão, voluntária ou involuntária, do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução

CVM 400, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA MODIFICAÇÃO DA OFERTA VER SEÇÃO “ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA” NA PÁGINA 103 DESTE PROSPECTO.**

Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Novas Cotas objeto da Oferta, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração:

- (i) Comissão de coordenação e estruturação: no valor equivalente ao percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas;
- (ii) Comissão de distribuição: no valor equivalente ao percentual de 2,00% (dois inteiros por cento) incidente sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas.

A Remuneração não será ajustada na eventualidade de haver novos participantes na Oferta. Neste caso, o valor correspondente à remuneração de tais participantes será deduzido da Remuneração, podendo o Coordenador Líder instruir o pagamento diretamente para estes novos participantes. Deste modo, não haverá nenhum incremento nos custos da Oferta em razão dessa eventual participação de novos distribuidores ou coordenadores.

Para mais informações sobre a Remuneração, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo dos custos da Oferta”, na página 116 deste Prospecto Definitivo.

Data de Liquidação

A Data de Liquidação das Cotas está prevista para ocorrer em 12 de fevereiro de 2021 (“Data de Liquidação”).

Cópia do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, nos endereços indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta - Outras Informações” deste Prospecto Definitivo, na página 117.

Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, o Coordenador Líder enviará uma Carta Convite às Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da Carta Convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição (“Termo de Adesão”).

A quantidade de Novas Cotas a ser alocada aos Participantes Especiais será deduzida do número de Novas Cotas a ser distribuído pelo Coordenador Líder.

Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, conforme aditado, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Novas Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, sendo cancelados todos os Pedidos de Subscrição e Boletins de Subscrição que tenha recebido.

O Participante Especial deverá, ainda, informar imediatamente os Investidores que para ela tenham realizado ordens de investimento ou enviado Pedidos de Subscrição sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 06 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição sob a coordenação do Coordenador Líder.

Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento de valores em contrapartida às Novas Cotas, os valores já depositados serão devolvidos ao respectivo Investidor, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da ordem de investimento nas Novas Cotas ou do Pedido de Subscrição das Novas Cotas, conforme o caso, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição.

O Participante Especial que deixar de integrar o consórcio de distribuição na forma aqui prevista será responsável por arcar integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações em ações propostas por Investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais Investidores. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição e Boletins de Subscrição cancelados por força do descredenciamento do Participante Especial.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista		
		(1)	(2)	(3)
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3	04/11/2020		
2.	Registro da Oferta	14/01/2021		
3.	Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo Data de Identificação para Cotistas com Direito de Preferência	15/01/2021		
4.	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início do Período de Subscrição (fora do Direito de Preferência)	22/01/2021		
5.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	02/02/2021		
6.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3 Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	04/02/2021		
7.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	05/02/2021		
8.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	05/02/2021		
9.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	08/02/2021		
10.	Encerramento do Período de Subscrição dos Investidores (fora do Direito de Preferência)	08/02/2021		
11.	Data de realização do Procedimento de Alocação (fora do Direito de Preferência)	09/02/2021		
12.	Data de Liquidação da Oferta	12/02/2021		
13.	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	15/07/2021		

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

(2) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Anúncio de Início, conforme abaixo indicados. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja a Seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na página 103 deste Prospecto.

O Anúncio de Início foi divulgado em 15 de janeiro de 2021, e o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3, da CVM e dos Participantes Especiais, nos seguintes websites:

Administrador: <https://www.vortex.com.br> (neste *website* clicar em "Investidor", em seguida "Fundos de Investimento", selecionar o Fundo "Sequóia III Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Sequóia III Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", em seguida clicar em "Sequóia III Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto, "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

B3: www.b3.com.br (neste *website* e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Sequóia III Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário – 1ª Emissão" e,

então, localizar o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência", ou quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

Fundos.Net: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento", buscar por "Sequóia III Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário", clicar no link do nome do Fundo, clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

Demonstrativo dos Custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Despesas	Custos Indicativos da Oferta FII - Base R\$)	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)
Comissão de Distribuição (Volume Base - Com Gross Up) (1)	1.718.540,00	2,00%	2,00
Tributos sobre Comissão de Distribuição*	183.551,86	0,21%	0,21
Comissão de Estruturação (Volume Base - Com Gross Up) (1)	1.288.905,00	1,50%	1,50
Tributos sobre Comissão de Estruturação*	137.663,90	0,16%	0,16
Assessores Legais	327.600,33	0,38%	0,38
Taxa de Registro na CVM	257.781,00	0,30%	0,30
B3 – Taxa de Análise para Listagem e Anuidade	9.812,43	0,01%	0,01
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	12.097,03	0,01%	0,01
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (fixa)	36.291,11	0,04%	0,04
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (variável)	37.800,00	0,04%	0,04
Custos de Marketing	60.000,00	0,07%	0,07
TOTAL	4.070.042,66	4,74%	4,74

(1) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.

(2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 85.927.000,00 (oitenta e cinco milhões, novecentos e vinte e sete mil reais).

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

(3) para mais informações sobre o cálculo e as comissões do Coordenador Líder e dos demais Participantes Especiais da Oferta, veja esta seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição - Comissionamentos do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais", nas páginas 106 e 111 deste Prospecto Definitivo.

* Valores já considerados nas linhas "Comissão de Estruturação (Volume Base - Com Gross Up)" e "Comissão de Distribuição (Volume Base - Com Gross Up)"

Taxa de Distribuição Primária (em R\$)

Preço de Subscrição (R\$)	Custo por Cota (R\$)	Taxa de Distribuição Primária	% em relação ao valor unitário da Cota	Valor Líquido por Cota (R\$)⁽¹⁾
104,74	4,74	4,74	4,74%	100,00

¹O preço a ser pago pelas Novas Cotas é líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta, uma vez que serão arcados pela Taxa de Distribuição Primária.

Outras informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Definitivo, do Contrato de Distribuição e dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, e das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

Administrador

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar CEP 05425-020- São Paulo, SP

At.: Marcos Wanderley Pereira

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: admfundos@vortex.com.br

Website: <https://www.vortex.com.br> (neste *website* clicar em "Investidor", em seguida "Fundos de Investimento", selecionar o Fundo "Sequóia III Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo")

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Avenida Chedid Jafet, nº 75, Torre Sul, 30º andar

CEP 04551-010 - São Paulo - SP

At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico

Telefone: (11) 4871-4378

E-mail: dcm@xpi.com.br / juridomc@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: www.xpi.com.br (neste *website*, clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Sequóia III Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").

Gestor

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 758, 8º Andar, Conjunto 122

CEP 04542-000 - São Paulo - SP

At.: Fábio André Adamo Idoeta

Telefone: (11) 3077-2860

E-mail: ri@sequoiaproperties.com.br

Website: www.sequoiaproperties.com.br

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111

CEP 20050-901 - Rio de Janeiro - RJ

Telefone: (21) 3554-8686

<https://www.gov.br/cvm/pt-br>

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andar - 4º andares - Edifício Delta Plaza

CEP 01333-010 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 2146-2000

<https://www.gov.br/cvm/pt-br>

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", em seguida clicar em "Sequóia III Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo")

Para acesso a este Prospecto Definitivo pelo Fundos.net, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento", digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Sequóia III Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário"; clicar no link do nome do Fundo, clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

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

CEP 01010-901 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3233-2000

Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: www.b3.com.br (neste website e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Sequóia III Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - 1ª Emissão" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").

Para acesso às informações periódicas sobre o Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento", digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Sequóia III Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário"; clicar no link do nome do Fundo, acessar o sistema Fundos.Net e, então, selecione a opção desejada.

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção no Prospecto das informações previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400.

Demonstrações Financeiras do Fundo

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento", buscar por e acessar "Sequoia III Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual";

Regulamento

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo no "Capítulo II. Prestadores de Serviços", "Capítulo IV. Características do Fundo", "Capítulo V. Objeto do Fundo e Política de Investimento", "Capítulo VI. Remuneração", "Capítulo VII. Obrigações do Gestor", "Capítulo VIII. Obrigações do Administrador", "Capítulo XI. Vedações", "Capítulo XII. Propriedade Fiduciária", "Capítulo XIV. Características, Direitos, Emissão, Distribuição, Subscrição, Integralização e Negociação das Cotas", "Capítulo XIX. Política de Distribuição de Resultados", "Capítulo XX. Tributação", "Capítulo XXI. Assembleia Geral", "Capítulo XXIII. Liquidação", "Capítulo XXV. Exercício Social", e "Anexo A. Definições do Regulamento".

As obrigações do Administrador previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no artigo 2º, artigo 36 e no "Capítulo VIII. Obrigações do Administrador".

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento", digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Sequóia III Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário"; clicar no link do nome do Fundo, acessar o sistema

Fundos.Net e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM 400 nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo 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 as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar este Prospecto, incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declarou, ainda, que este Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

As declarações de veracidade do Administrador e do Coordenador Líder estão anexas a este Prospecto Definitivo nos Anexos IV e V.

5. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

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

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

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

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

Risco de mercado

Riscos referentes ao ambiente macroeconômico

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderão vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: (i) política monetária, cambial e taxas de juros; (ii) políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor; (iii) greve de portos, alfândegas e receita federal; (iv) inflação; (v) instabilidade social; (vi) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vii) política fiscal e regime fiscal estadual e

municipal; (viii) racionamento de energia elétrica; e (ix) outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.

Fatores macroeconômicos relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Demais riscos macroeconômicos

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados ao setor imobiliário. Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco. Riscos relativos ao setor imobiliário", na página 141 deste Prospecto.

Risco de instabilidade política

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus resultados: A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. Em 2016, o Brasil passou pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff. Em 2019, tomou posse o Presidente eleito em 2018, Jair Bolsonaro. A recente alteração de Presidente, poderá acarretar modificações significativas nas políticas e normas atualmente adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo Federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do novo governo de reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis. As investigações da "Operação Lava Jato" e da

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

Risco de crédito

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

Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento

Os fundos de investimento imobiliários representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, 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, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Financeiros e dos Ativos Alvo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal dos Ativos Alvo, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Riscos de flutuações de preço

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, os Ativos Financeiros devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Risco relativo à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data dos investimentos nos Ativos Alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos Financeiros, os quais poderão não gerar rendimentos a taxas de rentabilidade semelhantes às aquelas esperadas dos Ativos Alvo, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Risco relativo ao procedimento de aquisição ou alienação de Ativos Alvo

O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos Alvo. O processo de aquisição dos Ativos Alvo depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pelo Gestor, o procedimento de diligência realizado pelo Administrador e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. **Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo poderá não conseguir adquirir Ativos Alvo, ou então não poderá adquirir Ativos Alvo nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade.** Tais circunstâncias podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

A diligência jurídica apresentou escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção "Destinação dos Recursos", na página 86 deste Prospecto. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais imóveis a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos imóveis por parte do Fundo. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos neste Prospecto. A não aquisição dos ativos ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

Risco da carteira e da sua concentração

O Fundo não possui objetivo de investir em um Ativo Alvo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico. Assim, iniciado o Fundo, os Ativos Alvo que deverão compor a carteira do Fundo ainda deverão ser selecionados pelo Gestor, ao seu exclusivo critério e desde que observados os termos do Regulamento, podendo o Gestor não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. **O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.**

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

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

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários estão sujeitas a eventuais alterações no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha uma interpretação quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo ou os Cotistas pessoas físicas, conforme o caso, não conseguir cumprir com os requisitos necessários à isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos aos Cotistas, previstos na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) o Fundo deverá ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não

deverá ser titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os Cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos Cotistas desenquadrados.

Risco de concentração de propriedade de Cotas por um mesmo Cotista

Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada e conseqüentemente a rentabilidade dos cotistas.

Risco do investimento nos Ativos Financeiros

O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos Financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de crédito dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros

As obrigações decorrentes dos Ativos Financeiros e/ou dos Ativos Alvo estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores de cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei 6.040/76 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

Risco jurídico

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

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

Risco de desempenho passado

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

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Risco de diluição

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

Risco de liquidação antecipada do Fundo

O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas.

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo os Cotistas com o recebimento de Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros em regime de condomínio civil. Nesse caso: (i) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (ii) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos; e (iii) os Cotistas poderão sofrer perdas patrimoniais.

Risco de mercado

Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Financeiros, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Riscos de prazo

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

Risco de concentração da carteira do Fundo

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

Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Risco de disponibilidade de caixa

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

Risco relativo à concentração e pulverização

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

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

Risco de discricionariedade do Gestor e do Administrador na tomada de decisões de investimento

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, como a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de que seja realizada uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos Ativos, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas.

No processo de aquisição de tais ativos, há o risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, tais como descritos a seguir que, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com outros terceiros especializados na administração dos imóveis (por exemplo, gestão condominial) e, eventualmente, tais terceiros poderão não prestar adequadamente tais serviços e gerar perdas para o Fundo e para seus Cotistas.

O Gestor e o Administrador podem não ser capazes de aumentar ou manter, no futuro, os mesmos níveis de qualidade de prestação de serviços. Falhas na manutenção de processos visando à maior profissionalização e estruturação de seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais, financeiros e tecnológicos, poderão vir a adversamente afetar a capacidade de atuação do Gestor e do Administrador.

Adicionalmente, a capacidade do Gestor e do Administrador de manter a qualidade nos serviços prestados depende em grande parte da capacidade profissional de seus colaboradores, incluindo a alta administração, gestores e profissionais técnicos. Não há garantia de sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar o quadro do Gestor e do Administrador, assim como não há garantia de manutenção dos atuais integrantes em seus quadros. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, gestores e profissionais técnicos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional, poderá causar um efeito adverso relevante na capacidade de prestação de serviços pelo Gestor e pelo Administrador.

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários

O investimento nas Novas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos, configurando, portanto, um investimento de risco. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, do aumento do valor patrimonial das cotas advinda da valorização dos Ativos, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo.

Assim, existe a possibilidade de o Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Novas Cotas. Vale ressaltar que entre a data da integralização das Novas Cotas e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, o Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas estão sujeitos a perdas patrimoniais (perda de capital investido e imposição de aporte financeiro para eventuais situações deficitárias) e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, a volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira do Fundo

Risco de conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Risco do Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo próprio Gestor do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor.

Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Gestor, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. **QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

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

O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes

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

Risco de governança

Determinadas matérias previstas no Regulamento que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas, tais como alteração do regulamento e aprovação de situações de conflito de interesse, conforme listadas no Artigo 34 do Regulamento, somente serão deliberadas quando aprovadas por: (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. Adicionalmente, determinados Cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo, como, por exemplo, no caso da impossibilidade de substituir o administrador do Fundo.

Ademais, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas.

Risco relativo às novas emissões

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

Risco de restrição na negociação

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

Risco de substituição do Gestor

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo fundo dependem do Gestor e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos. **Uma substituição do Gestor pode fazer com que o novo gestor adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.**

Riscos relativos aos Ativos

O Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico". Dessa forma, o Administrador e o Gestor não têm qualquer controle direto das propriedades ou direitos sobre propriedades imobiliárias que o Fundo possa vir a ter. Considerando que o Fundo pode investir em valores mobiliários e Ativos Imobiliários que apresentam seus próprios riscos, o Administrador e o Gestor podem eventualmente não analisar referidos riscos em sua completude, podendo referidos Ativos, inclusive, ser alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, ou em outro procedimento de natureza similar. Na materialização de quaisquer dos riscos aqui previstos, o Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas podem vir a ser negativamente afetados.

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de galpões de logística, dentre outros correlatos. **Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.**

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor

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

Risco de uso de derivativos

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

Riscos relativos aos ativos integrantes da carteira do Fundo e risco de não realização dos investimentos

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um empreendimento imobiliário específico para investimento, tendo ainda que selecionar empreendimentos imobiliários para investir, podendo, portanto, não encontrar empreendimentos imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe, sendo permitido, ainda, que o Administrador, sem prévia anuência dos Cotistas, adquirir imóveis para o patrimônio do Fundo, desde que observada a Política de Investimento do Fundo.

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

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

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor

O objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, arrendamento e/ou comercialização de imóveis. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas. **Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser**

investidos em outros ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos imóveis, dos Ativos pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos, dentre os quais destacamos (tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos prospectos):

Riscos tributários

O Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único, estabelece que: "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Risco de pré-pagamento

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em Ativos. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Imobiliários e/ou Imóveis que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador e/ou pelo Gestor, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

Riscos relativos ao setor imobiliário

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

Risco imobiliário

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

Risco de regularidade dos imóveis

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

funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de sinistro

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

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

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

Risco do incorporador/construtor

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

Risco de vacância

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

Risco de desvalorização dos imóveis

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

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

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

Riscos ambientais

Os imóveis do Fundo ou os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de

recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, tal qual o passivo descrito na "4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação de Recursos" na página 86 deste Prospecto - que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças

ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

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

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

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

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

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

Riscos decorrentes do término da vigência dos contratos de locação

Após o término da vigência das locações, os Ativos Imobiliários poderão ser (i) alienados ou (ii) objeto de locação convencional, sob o regime da Lei nº 8.245/91, aos próprios atuais locatários ou a terceiros. Não há garantias de que após a vigência desses contratos, o Fundo consiga realizar a alienação ou a locação convencional dos Ativos

Imobiliários, aos atuais locatários ou a terceiros, em valores satisfatórios ou suficientes para a manutenção da rentabilidade apresentada pelo Fundo até então.

Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários

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

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

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

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

Riscos de despesas extraordinárias

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

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

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

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

Propriedade das Cotas e não dos Ativos

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

Risco regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, 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 e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes, destinados a operações de logística, em áreas próximas às áreas em que se situam os Ativos do Fundo poderão impactar adversamente a capacidade de o Fundo locar e renovar a locação de espaços dos Ativos do Fundo em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários do Fundo para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso 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, o que poderá fazer com que o Fundo não tenha condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo; e

(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 dos Ativos 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; e

(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.

Risco de não contratação de seguro

Não é possível assegurar que na locação dos imóveis será contratado algum tipo de seguro. 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 seguros não sejam renovados, 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 relacionado às garantias dos Ativos: risco de aperfeiçoamento das garantias dos Ativos

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos do Fundo, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos do Fundo não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

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

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do

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

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

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

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo

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

Risco do processo de aquisição dos Ativos

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

Riscos relativos à Oferta

Riscos Relativos à Não superação das Condições para a Recompra dos CRIs e Aquisição dos Ativos Alvo do Fundo

A recompra dos CRIs e dos demais ativos da destinação de recursos do Fundo está condicionada à superação de certas condições precedentes. Assim, caso alguma das condições precedentes para determinados CRIs do Fundo não sejam atendidas ou dos demais ativos da destinação de recursos do Fundo, o Fundo poderá não vir a concretizar tal destinação da forma prevista, de forma que os recursos que seriam destinados a tais ativos serão utilizados em outros ativos que atendam à política de investimento do Fundo. Nesta hipótese, caso o Fundo não encontre outro ativo que atenda a política de investimento do Fundo para substituir a recompra dos CRIs do Fundo e/ou para aquisição de outros imóveis, a rentabilidade do Fundo poderá ser adversamente impactada.

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Novas Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Novas Cotas.

Risco de não concretização da Oferta

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

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Subscrição, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial" na página 80 deste Prospecto Definitivo, as Pessoas Vinculadas.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Subscrição, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar

em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

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

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

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

As Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização e o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

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

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

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

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

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Subscrição e boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

Demais riscos

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

Informações contidas neste Prospecto Definitivo

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

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

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

6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

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

O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus cotistas.

1. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

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

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a

obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento), independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica.

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação, podendo ser deduzido do IRPJ apurado. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre o valor da alienação das Cotas em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10.

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de "regime fiscal privilegiado" para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de "regime fiscal privilegiado" ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

2. Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito do Administrador e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador Líder e o Administrador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Gestor

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

Na data deste Prospecto, o Administrador não presta serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários a outros fundos de investimento cujas carteiras são geridas pelo Gestor.

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

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. Nos últimos 12 (doze) meses anteriores a presente data, o Coordenador Líder não atuou como coordenador em outras ofertas de fundos geridos pelo Gestor. O Coordenador Líder e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder

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

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

Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador

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

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

Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor

Na data deste Prospecto, o Auditor Independente e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, sendo que o Auditor Independente também atua na auditoria de outros fundos geridos pelo Gestor.

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

ANEXOS

Anexo I	AGE de Alteração
Anexo II	Assembleia Geral de Cotistas que aprovou o Regulamento vigente
Anexo III	Ata do Ato do Administrador registrada
Anexo IV	Ata do Novo Ato do Administrador
Anexo V	Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
Anexo VI	Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
Anexo VII	Estudo de Viabilidade
Anexo VIII	Informe Anual do Fundo - Anexo 39 - V da Instrução CVM 472
Anexo IX	Laudo de Avaliação do Imóvel Jundiaí
Anexo X	Laudo de Avaliação do Imóvel Loja Habitarte

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

AGE de Alteração

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRX REALTY I FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA
CNPJ: 09.517.273/0001-82

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 04 DE DEZEMBRO DE 2019

- I. **DATA, HORA E LOCAL:** Ao 4º (quarto) dia do mês de dezembro de 2019, às 10h00 horas, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, no Tryp Iguatemi, na Rua Iguatemi, nº 150.
- II. **CONVOCAÇÃO:** Convocação enviada pela TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrito no CNPJ/ME nº 03.751.794/0001-13 (“Administrador”) para os cotistas do TRX REALTY I FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA, fundo de investimento participações, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.517.273/0001-82 (“Cotistas” e “Fundo”, respectivamente), conforme edital de convocação datado de 19 de novembro de 2019, e proposta do Administrador (“Proposta do Administrador”) disponibilizada em 19 de novembro de 2019.
- III. **PRESEÇA:** Presentes Cotistas titulares de cotas representando de 79,54% (setenta e nove, vírgula cinquenta e quatro por cento do total das cotas emitidas pelo Fundo (considerando, inclusive, os cotistas que manifestaram seu voto por meio de procuração), conforme registrado na lista de presença de Cotistas do Fundo, e os representantes s do Administrador e da BRATUS CAPITAL LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhaes Jr. 758 - 8º andar - Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.839.430/0001-02, a qual foi autorizada pela CVM a prestar o serviço de administração de carteira de títulos e ativos, através do Ato Declaratório CVM nº 13.142 de 12 de novembro de 2013, na qualidade de Gestor do Fundo (“Gestor”).
- IV. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: André De Vivo; Secretário: Bruno Cerqueira
- V. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a:
- (i) **Transformação do Fundo:** realização da transformação do Fundo em um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”), nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2018, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), a partir de 31 de dezembro de 2019, incluindo: (a) alteração do seu nome para SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO; (b) reforma do

seu regulamento (nos termos do Anexo I); e (c) aprovação da listagem das Cotas do Fundo na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (a ser realizada após a conclusão do procedimento de transformação do Fundo em FII); e

(ii) **Nova Emissão de Cotas do Fundo:** Realização de nova emissão de Cotas do Fundo ("Emissão"), de acordo com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476") e da Instrução CVM nº 472/08, com as seguintes características ("Oferta"):

- a. Montante Total da Oferta: Até R\$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais);
- b. Colocação e Procedimento de Distribuição: A Oferta consistirá na distribuição pública primária, no Brasil, das novas Cotas do Fundo, sob coordenação e distribuição do próprio Administrador, sob o regime de melhores esforços. Adicionalmente, a Oferta poderá contar, ainda, com a contratação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro na distribuição de valores mobiliários, por meio da celebração de termos de adesão ao contrato de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- c. Preço de Subscrição: O preço de subscrição de cada Cota será de R\$122.587,33 (cento e vinte e dois mil, quinhentos e oitenta e sete reais e trinta e três centavos) ("Preço de Subscrição");
- d. Início e Continuidade da Oferta: A Oferta se iniciará antes mesmo da conclusão do procedimento de transformação do Fundo em um FII. Adicionalmente, será admitida a distribuição parcial, sendo que a Oferta continuará com a subscrição com qualquer número de Cotas. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas;
- e. Público Alvo: a Oferta será destinada aos atuais Quotistas do Fundo e a investidores profissionais, nos termos do Art. 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor;

f. Forma de Liquidação/Integralização: As Cotas serão subscritas e integralizadas diretamente junto ao Administrador;

g. Direito de Preferência: Será assegurado aos Cotistas, cujas Cotas estejam integralizadas na data da Assembleia, o direito de preferência na subscrição e integralização das novas Cotas objeto da Oferta, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os seguintes prazos: (i) até 16 de dezembro de 2019 para o exercício do direito de preferência; e (ii) a integralização das Cotas objeto do direito de preferência ocorrerá no dia 17 de dezembro de 2019. O direito de preferência não poderá ser cedido para terceiros;

h. Período de Colocação: As Cotas poderão ser subscritas pelos demais investidores até o dia 30 de janeiro de 2020 ("Período de Colocação"). A integralização das Cotas ocorrerá à vista pelo Preço de Subscrição na data de cada subscrição pelos investidores. As Cotas que não forem subscritas e integralizadas até o término do Período de Colocação serão canceladas pelo Administrador;

i. Despesas de Estruturação da Oferta: O pagamento dos custos relativos à Emissão serão arcados pelo Fundo;

j. Destinação dos Recursos: Observada a política de investimentos do Fundo, os recursos líquidos da Oferta serão destinados para as sociedades de propósito específico de titularidade do Fundo ("SPEs") para quitação dos seguintes passivos: (a) recompra dos créditos imobiliários vinculados ao CRI do imóvel locado à Magna em Santo Antônio da Patrulha; (b) quitação de debêntures de emissão de SPEs de titularidade de outros fundos de investimento; (c) dívidas relativas à aquisição do terreno do imóvel locado à Atento em Madureira, Rio de Janeiro; e (d) passivos gerais do Fundo e das SPEs; e

k. Listagem das Cotas na B3: As Cotas objeto da Oferta, bem como as demais cotas do Fundo, somente serão admitidas à negociação na B3 após a conclusão do procedimento de transformação do Fundo em FII.

VI. DELIBERAÇÕES: Para as deliberações das matérias constantes na ordem do dia, estiveram Cotistas detentores de 79,54% (setenta e nove, virgula cinquenta e quatro por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo dentre os quais, estiveram tanto presentes na Assembleia quanto os

cotistas que enviaram as procurações ao Administrador. A Assembleia foi instalada e os cotistas detentores de 79,54% (setenta e nove, vírgula cinquenta e quatro por cento) votaram favoravelmente todos os itens da Ordem do Dia. **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 da reunião, da qual foi lavrada a presente ata, lida, discutida e achada conforme e por todos assinada.

São Paulo, 04 de dezembro de 2019.



André De Vivo
Presidente da Mesa



Bruno Cerqueira
Secretário da Mesa



BRATUS CAPITAL LTDA.
Gestor



TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administrador

ANEXO II

Assembleia Geral de Cotistas que aprovou o Regulamento vigente

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 09.517.273/0001-82**

Por este instrumento particular, **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (“**Administrador**”), do **SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 09.517.273/0001-82 (“**Fundo**”), em atendimento ao Ofício B3/SCF nº 126/2020, datado de 12 de novembro de 2020, e nos termos do Art.17-A da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“**Instrução CVM 472**”), **RESOLVE**:

- a) Alterar o Art. 9º, *caput* e Parágrafo Único, do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”) para excluir a redação “por orientação do Gestor”;
- b) Incluir o Parágrafo Terceiro do Art. 12, do Regulamento para acrescentar a localização geográfica dos Ativos Imobiliários (conforme definidos no Regulamento), em atendimento ao disposto no art. 15, inciso II, alínea “f” da Instrução CVM nº 472;
- c) Inserir os incisos “xvi” e “xvii” no Parágrafo 24 do Regulamento, de forma a acrescer às obrigações do Administrador ali descritas o previsto nos incisos I e IV do art. 32 da Instrução CVM 472;
- d) Alterar o Art. 24, incisos (xiii) e (xv) do Regulamento para substituir o termo “conforme orientação do Gestor” para o “observada a recomendação do Gestor”;
- e) Alterar o Art. 51 do Regulamento, para incluir a redação “a critério do Administrador” prevendo a discricionariedade do Administrador para a distribuição dos rendimentos;
- f) Alterar o Art. 51, Parágrafo Quarto, do Regulamento para alterar o trecho “(...) no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior À data de pagamento de rendimentos (...)” para “no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de pagamento de rendimentos”;
- g) Atualizar o endereço eletrônico em que se encontra a política de exercício de voto adotada pelo gestor do Fundo constante no Parágrafo Quarto do Art. 22 do Regulamento para www.sequoiaproperties.com.br; e
- h) Atualizar a definição de “Gestor” constante no Anexo A ao Regulamento para a atual denominação do Gestor do Fundo “SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTOS LTDA.”.

São Paulo, 10 de dezembro de 2020.

LILIAN PALACIOS
MENDONCA
CERQUEIRA:05271828778

Assinado de forma digital por
LILIAN PALACIOS MENDONCA
CERQUEIRA:05271828778
Dados: 2020.12.10 15:56:40 -03'00'

ARIANE DE CARVALHO
SALGADO VERRONE
IANNARELLI:40532576896

Assinado de forma digital por
ARIANE DE CARVALHO SALGADO
VERRONE IANNARELLI:40532576896
Dados: 2020.12.10 16:20:46 -03'00'

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador

ANEXO - VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I. DEFINIÇÕES

Artigo 1º Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles no Anexo A ao presente Regulamento. Além disso: (i) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas no Anexo A aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (vii) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (viii) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

CAPÍTULO II. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Administrador

Artigo 2º A administração do Fundo será realizada pelo Administrador. O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, mediante recomendação do Gestor, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

Gestor

Artigo 3º A gestão da carteira de valores mobiliários será realizada de forma ativa pelo Gestor, observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no Contrato de Gestão.

Custodiante

Artigo 4º A custódia dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, ou por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

Parágrafo Primeiro. Os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no SELIC, no sistema

Parágrafo Segundo. de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

Parágrafo Terceiro. O Custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

Escriturador

Artigo 5º A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

Auditor

Artigo 6º Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por qualquer um dos Auditores Independentes, desde que devidamente autorizados pela CVM para tal exercer tal função.

Formador de Mercado

Artigo 7º Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante recomendação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 31-A, §1º, da Instrução CVM nº 472/08.

Distribuidor

Artigo 8º A cada nova emissão de Cotas, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas no respectivo documento que vier aprovar a nova emissão, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

Outros Prestadores de Serviços

Artigo 9º O Administrador, em nome do Fundo, poderá contratar empresas para prestarem serviços especializados.

Parágrafo Único. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir qualquer dos prestadores de serviços do Fundo, à exceção do próprio Gestor.

CAPÍTULO III. PÚBLICO ALVO

Artigo 10 As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo certo que: (i) até que o Fundo seja objeto de Oferta Pública, ou (ii) até que o Fundo apresente Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas, os investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução da CVM nº 539/13.

CAPÍTULO IV. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Artigo 11 O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação e regulamentação vigentes aplicáveis.

Parágrafo Único. Para fins das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como “FII de Renda / Gestão Ativa/Logística”.

CAPÍTULO V. OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 12 O objetivo do Fundo é proporcionar rentabilidade ao investimento dos Cotistas, no longo prazo, por meio da busca de rendimentos com a exploração de Ativos Imobiliários direta ou indiretamente (via aquisição de Ativos Alvo), com o objetivo: (a) de obtenção de renda decorrente de contratos onerosos de exploração do uso dos Ativos Imobiliários, tais como contratos de locação típicos, contratos de locação na modalidade especulativa ou contratos de locação na modalidade *build-to-suit*, concessão de direito real de superfície, cessão onerosa de uso, entre outros, ou (b) excepcionalmente, o auferimento de eventuais ganhos de capital provenientes da alienação de tais Ativos Imobiliários direta ou indiretamente (via alienação dos próprios Ativos Imobiliários).

Parágrafo Primeiro. Os Ativos Alvo e os Ativos Integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I. não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II. não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Parágrafo Segundo. Não haverá qualquer critério de concentração para a aplicação do Fundo em Ativos Alvo.

Parágrafo Terceiro. Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

Artigo 13 A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Alvo, deverá ser aplicada em Ativos Financeiros, inclusive para fins de permitir o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, observados os requisitos de diversificação e concentração estabelecidos na Instrução CVM nº 555/14, conforme disposto nos parágrafos § 5ª e § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 14 O Fundo poderá adquirir Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou do Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 15 O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

Artigo 16 O Gestor selecionará os investimentos do Fundo, a seu critério, para recomendação ao Administrador, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Ativos Alvo e/ou em Ativos Financeiros, desde que respeitados eventuais limites estabelecidos nesse Regulamento, e, conforme aplicável, na regulamentação geral sobre fundos de investimento.

Parágrafo Único. Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador neste Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação em vigor.

Artigo 17 O Fundo não poderá realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

CAPÍTULO VI. REMUNERAÇÃO

Artigo 18 O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivos e escrituração de cotas, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a 1,24% (um inteiro e vinte e quatro centésimos por cento) ao ano calculados sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) 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 Taxa de Administração, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, 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, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), observada a seguinte divisão:

(a) **Taxa de Administração Específica:** Pelos serviços de administração propriamente dita e controladoria de ativos e passivos, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração de 0,24% (vinte e quatro centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais); e

(b) **Taxa de Gestão:** Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor remuneração de 1% (um por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração.

Parágrafo Primeiro. Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral de Cotistas, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente à R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho de cada profissional dedicado a tais atividades.

Parágrafo Segundo. Pela prestação dos serviços de escrituração de cotas, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), acrescida dos valores unitários por Cotistas, conforme a variação do passivo do Fundo nos termos da tabela abaixo, a qual será acrescida na Taxa de Administração, devendo ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente. Referida remuneração será acrescida de (i) envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (Custo unitário de R\$ 5,00 por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa), (ii) Cadastro de cotistas no sistema de escrituração do Administrador, custo unitário de R\$ 5,00 por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais; (iii) envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R\$ 0,50, acrescido de custos de postagens; e (iv) valores unitários por Cotistas, conforme a variação do passivo do Fundo nos termos da tabela abaixo:

Quantidade de Cotistas		
De	Até	Valor unitário por Cotista, à título de Taxa de Escrituração
0 (zero)	2.000 (dois mil)	R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos)
2.001 (dois mil e um)	10.000 (dez mil)	R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos)
Acima de 10.000 (dez mil)		R\$ 0,40 (quarenta centavos)

Parágrafo Terceiro. Os valores mencionados no Art. 18 e nos Parágrafos Primeiro e Segundo serão corrigidos pela variação positiva do IGP-M/FGV, ou por outro índice que vier a substituí-lo, contados da primeira integralização de cotas.

Parágrafo Quarto. Caso seja necessária a contratação de banco liquidante, lhe será devido pelo Fundo o valor fixo de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), corrigidos anualmente pelo IPCA, o qual irá compor a Taxa de Administração, se aplicável.

Parágrafo Quinto. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo ao Administrador, Custodiante, Escriturador e ao Gestor, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, observados os valores mínimos previstos no Caput acima.

Parágrafo Sexto. A Taxa de Administração prevista no caput deste artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido ou sobre o valor de mercado das Cotas do Fundo, conforme seja o caso, e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Artigo 19 A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar uma taxa de distribuição primária a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas para fins do pagamento dos custos de cada emissão. Não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

Artigo 20 O Fundo pagará ao Gestor, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de cotas do Fundo do que exceder 5,5% (cinco inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano (“Benchmark”), atualizado pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) sempre calculado *pro-rata temporis*. O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no

último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago no semestre subsequente à apuração ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito nos parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro. A Taxa de Performance será calculada conforme a fórmula abaixo:

Taxa de Performance = $CB \times [0,2 \times (DY - DYBenchmark)]$

CB = Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2019, corrigido pelo IPCA até a data de apuração da Taxa de Performance, deduzido de eventuais amortizações de Cotas realizadas.

DY = Dividend Yield apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados no período, dividido pela CB.

DYBenchmark = 5,5% (cinco inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano.

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

Parágrafo Terceiro. - Em caso de amortização do Fundo, a Taxa de Performance, paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

Artigo 21 Não será cobrada taxa de saída.

CAPÍTULO VII. OBRIGAÇÕES DO GESTOR

Artigo 22 O Gestor deverá, sem prejuízo do disposto no Contrato de Gestão deverá:

- (i) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo e cumprimento de sua política de investimento;
- (ii) selecionar e aprovar os Ativos Alvo (conforme termo definido abaixo), que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- (iii) gerir individualmente a carteira dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros, com poderes discricionários para negociá-los, conforme o estabelecido na política de investimento prevista neste Regulamento;
- (iv) monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

- (v) contratação dos prestadores de serviços, na forma deste Regulamento;
- (vi) negociar e instruir o Administrador a firmar, distratar, rescindir ou renovar contratos relacionados aos Ativos Imobiliários, incluindo os contratos de compra e venda, locação, arrendamento, promessa de compra e/ou de venda, negociar e contratar sinal e princípio de pagamento, negociar e contratar condições de aquisição e venda;
- (vii) participar e votar em assembleias gerais, especiais, reuniões ou foros de discussão atinentes aos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo, com poderes para deliberar e votar sobre quaisquer assuntos relacionados aos Ativos do Fundo;
- (viii) enviar ao Administrador proposta para novas emissões de Cotas do Fundo;
- (ix) acompanhar e tomar providências para a retomada de posse do Ativo Imobiliário ou, em caso de locação, eventual denúncia do contrato e ação de despejo para que haja a desocupação do Ativo Imobiliário;
- (x) negociar e aprovar o preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes aos Ativos Alvo, inclusive no que diz respeito à concessão de carências ou deslocamentos de fluxos de pagamento de aluguel dos Ativos Imobiliários;
- (xi) recomendar ao Administrador a proposição de medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para o cumprimento das obrigações previstas nos contratos relacionados aos Ativos Imobiliários, bem como para a defesa dos interesses do Fundo;
- (xii) assessoramento em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, incluindo análise de propostas de novos investimentos, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (xiii) recomendação de implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade.

Parágrafo Primeiro. O Gestor poderá investir em Ativos Alvo gravados com ônus reais ou outros tipos de gravames, desde que a totalidade ou parte do preço de aquisição dos Ativos Alvo seja destinado para o pagamento da dívida que gere o gravame (direito real de garantia), inclusive de terceiros.

Parágrafo Segundo. Para fins do Parágrafo acima, não serão considerados gravames eventuais servidões, direitos de passagens ou outros direitos reais de uso sobre os Ativos Alvo.

Parágrafo Terceiro. O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos dos contratos relacionados aos Ativos Imobiliários.

Parágrafo Quarto. O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO E SE ENCONTRA DISPONÍVEL NO SEGUINTE ENDEREÇO DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES: www.sequoiaproperties.com.br.

Artigo 23 O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira, em nome do Fundo, os ativos listados na Política de Investimento (exceto Ativos Imobiliários), de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, podendo o Gestor praticar todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo (exceto Ativos Imobiliários), a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos nesse Regulamento. O Gestor poderá ser responsabilizado isoladamente, sem configurar responsabilidade solidária com o administrador, por eventuais prejuízos causados aos Cotistas em virtude de condutas contrárias à lei, ao Regulamento ou aos atos normativos expedidos pela CVM.

CAPÍTULO VIII. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Artigo 24 O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento, sem prejuízo da sua obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor:

- (i) abrir e movimentar as contas bancárias do Fundo;
- (ii) representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral;
- (iii) caso o Fundo venha a deter imóveis por conta da liquidação de um Ativo Alvo que venha a ser investido, providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos imóveis que venham a fazer parte da carteira que tais imóveis, bem como seus frutos e rendimentos: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

- (iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (a) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas que não estejam depositadas na B3; (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (c) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do representante dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- (v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vi) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM os Ativos Financeiros adquiridos com recursos do Fundo;
- (vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (v) acima até o término do procedimento;
- (viii) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- (ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (x) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias de titulares dos Ativos Financeiros ou dos Ativos Alvo detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA;
- (xi) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- (xii) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável, em observância às recomendações e orientações do Gestor;
- (xiii) considerando a orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- (xiv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- (xv) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos, considerando a orientação do Gestor:

- a. distribuição das Cotas a cada nova Oferta;
- b. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo; e
- c. Formador de Mercado.

(xvi) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, bem como realizar a alienação ou a aquisição de Ativos Imobiliários, integrantes ou que poderão vir a integrar o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento e considerando a orientação do Gestor, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses; e

(xvii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo e/ou, conforme o caso, outorgar procuração ao Gestor para desempenhar tais atividades.

Artigo 25 Os serviços a que se referem as alíneas “a” do inciso (xv) do artigo acima podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. No entanto, para que o serviço a que se refere a alínea “a” do inciso (xv) deste artigo seja prestado pelo próprio Administrador ou pelo Gestor, ou por pessoas a eles ligadas, a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotista, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 26 É vedado ao Administrador, Gestor e consultor especializado o exercício da função de Formador de Mercado.

Artigo 27 A contratação de partes relacionadas ao Administrador, Gestor e consultor especializado do Fundo para o exercício da função de Formador de Mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO IX. COMITÊ CONSULTIVO

Artigo 28 O Fundo terá um comitê consultivo composto por 3 (três) membros, cujos membros serão nomeados da seguinte forma: (i) 1 (um) pelo Gestor; e (ii) 2 (dois) pelos Cotistas. O Comitê Consultivo terá as seguintes funções e atribuições:

- (i) acompanhar o desempenho da carteira do Fundo por meio dos relatórios do Gestor, assim como

qualquer outro que venha a ser requerido pelo Comitê Consultivo; e

- (ii) determinar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral para atualizar os Cotistas acerca das estratégias que vêm sendo adotadas pelo Gestor, conforme orientação do Comitê Consultivo e deliberar sobre eventual alteração de Regulamento.

Parágrafo Único. Caberá à Assembleia Geral deliberar pela criação, composição e eleição do Conselho Consultivo.

CAPÍTULO X. RENÚNCIA, DESCRENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 29 O Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral, nos termos deste Capítulo ou de descredenciamento pela CVM.

Parágrafo Primeiro. A Assembleia Geral, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo Segundo. Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas o Administrador não poderá adquirir ou alienar os Ativos Alvo, sem que tal aquisição ou alienação seja aprovada pela Assembleia Geral.

Parágrafo Terceiro. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto, o que poderá ocorrer mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas, pela CVM ou pelo próprio Administrador.

Parágrafo Quarto. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Gestor ou Administrador, este fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou o substituto do Gestor ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento. Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, deverá o Administrador convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após a renúncia do Gestor, sendo certo que assembleia geral que destituir o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

Parágrafo Quinto. A não substituição do Gestor ou do Administrador: (i) até 120 (cento e vinte) dias contados da data da renúncia, substituição ou do descredenciamento; ou (ii) até 30 (trinta) dias úteis

contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos cotistas nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Alvo poderá ser realizada pelo Fundo, sem a prévia aprovação em assembleia geral, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo.

Parágrafo Sexto. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no Parágrafo Quinto, o que ocorrer primeiro.

Parágrafo Sétimo. Caso a Assembleia Geral referida no Parágrafo Quarto não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no Parágrafo Quinto, convocar nova Assembleia Geral para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

Parágrafo Oitavo. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final do Parágrafo Sétimo acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

Parágrafo Nono. No caso de renúncia ou destituição do Administrador ou do Gestor, estes continuarão recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo Décimo. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO XI. VEDAÇÕES

Artigo 30 É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;

- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre os Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos imobiliários ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

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

CAPÍTULO XII. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Artigo 31 Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral.

Parágrafo Único. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

Artigo 32 No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, caso venha a ocorrer, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no inciso (iii) do artigo 24 acima, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

Artigo 33 Exceto se previsto de forma diversa nessa Regulamento, o Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Alvo e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de: (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

CAPÍTULO XIII. CONFLITO DE INTERESSES

Artigo 34 Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo Único. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses. A restrição prevista neste artigo aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de Conflito de Interesses em questão.

CAPÍTULO XIV. CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

Artigo 35 O patrimônio do Fundo é representado por 1 (uma) classe de Cota.

Parágrafo Primeiro. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo.

Parágrafo Segundo. As Cotas garantem aos seus titulares idênticos direitos políticos e econômicos, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável.

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

Parágrafo Quarto. As Cotas deverão ser subscritas para integralização em moeda corrente nacional, sendo certo que a eventual Assembleia Geral que venha a aprovar a realização de uma nova Oferta poderá autorizar que seja realizada a integralização das novas Cotas em Ativos Alvo, desde que essa integralização seja feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, bem como de acordo com os documentos da respectiva Oferta.

Parágrafo Quinto. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis que venham a ser integrantes do patrimônio do Fundo.

Artigo 36 Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante do Capital Autorizado; e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

Parágrafo Primeiro. 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 acima, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável.

Parágrafo Segundo. Na hipótese de emissão de novas Cotas o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta deverá ser fixado tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Administrador a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor.

Parágrafo Terceiro. No âmbito das emissões realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos e

procedimentos operacionais da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência. Caberá à deliberação pela Assembleia Geral ou ao Administrador, no instrumento de deliberação do Administrador, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, fixar a data base definindo quais Cotistas terão direito de preferência.

Parágrafo Quarto. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, e a deliberação da Assembleia Geral ou do instrumento de deliberação do Administrador, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado.

Artigo 37 As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e Oferta.

Parágrafo Primeiro. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

Parágrafo Segundo. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, dentre outros documentos que vierem a ser exigidos pelos participantes da Oferta, observada a legislação aplicável, o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da Política de Investimento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão, nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo Terceiro. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

Artigo 38 Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo por qualquer investidor exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

Artigo 39 As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3, sendo que somente as Cotas integralizadas poderão ser negociadas na B3.

Parágrafo Único. Para efeitos do disposto neste artigo, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

Artigo 40 Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

Artigo 41 Não é permitido o resgate das Cotas.

CAPÍTULO XV. APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

Artigo 42 A apuração do valor dos Ativos Financeiros e dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Administrador, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo Primeiro. O critério de apreçamento dos Ativos Financeiros e dos Ativos Alvo é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Custodiante.

CAPÍTULO XVI. RISCOS

Artigo 43 Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Anexo II deste Regulamento e no Informe Anual, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

CAPÍTULO XVII. ENCARGOS

Artigo 44 Além da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (ii) 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;
- (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (iv) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo;

- (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo;
- (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções;
- (viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- (ix) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11;
- (x) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis que venham a ser integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral;
- (xi) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver;
- (xii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e de Formador de Mercado;
- (xiii) despesas com o registro de documentos em cartório;
- (xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo.

Parágrafo Primeiro. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

Parágrafo Segundo. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (ii) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (iii) escrituração das Cotas; (iv) custódia de títulos e valores mobiliários; e (v) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração.

CAPÍTULO XVIII. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 45 O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

Parágrafo Único. As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do seu sistema de envio de documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

Artigo 46 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

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

Artigo 47 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;

- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 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;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 48 O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia do Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Artigo 49 O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

Parágrafo Primeiro. O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

Parágrafo Segundo. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado preferencialmente por meio de correio eletrônico (e-mail) ou por correspondência física.

Parágrafo Terceiro. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correspondência física.

CAPÍTULO XIX. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 50 O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o

regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e respeitadas as disposições do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Único. Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como lucro semestral auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período da antecipação. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do lucro semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

Artigo 51 Os rendimentos auferidos poderão, à critério do Administrador, considerando orientação do Gestor, ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Parágrafo Primeiro. Considerando a orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Parágrafo Segundo. Observada a obrigação estabelecida nos termos do caput do artigo 50 acima, o Gestor poderá recomendar ao Administrador reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

Parágrafo Terceiro. O percentual mínimo a que se refere do caput do artigo 50 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Parágrafo Quarto. Farão jus aos rendimentos de que trata o caput do artigo 51 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de pagamento de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no Parágrafo Primeiro deste Artigo 51.

Parágrafo Quinto. O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais

despesas extraordinárias dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, poderá recomendar ao Administrador para que esse retenha até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

Parágrafo Sexto. Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Alvo.

Parágrafo Sétimo. Caso a Assembleia Geral prevista no Parágrafo Sexto acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda dos Ativos Alvo, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e despesas extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

CAPÍTULO XX. TRIBUTAÇÃO

Artigo 52 Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Entretanto, caso o Fundo aplique 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 em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

Parágrafo Primeiro. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Segundo. O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XXI. ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 53 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, preferencialmente por meio de correio eletrônico (e-mail)

e/ou por correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo Primeiro. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

Parágrafo Segundo. Para efeito do disposto acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

Artigo 54 Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo Primeiro. Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Artigo 55 O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais 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 sejam admitidas à negociação.

Artigo 56 Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações acima, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Artigo 57 Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representante de Cotistas, as informações acima incluem:

(i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

(ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo Primeiro. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

Artigo 58 Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

(i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

(ii) alteração do Regulamento, ressalvadas nas hipóteses constantes no artigo 17-A da Instrução CVM nº 472/08;

(iii) destituição do Administrador e escolha de seu substituto;

(iv) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado, caso aplicável;

(v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

(vi) dissolução e liquidação do Fundo;

(vii) 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, se aplicável;

(ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(x) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada;

(xi) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;

- (xii) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xiii) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (xiv) criação, eleição e destituição dos membros do Comitê Consultivo.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral Ordinária deverá ocorrer anualmente, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

Artigo 59 O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral nas hipóteses previstas no artigo 17-A da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 60 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 ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Primeiro. O pedido de que trata o artigo acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo Segundo. O percentual de que trata o artigo acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

Parágrafo Terceiro. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do o artigo acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos (i) a (iii) do artigo 55 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 61 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante de Cotistas para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

Artigo 62 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 das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas;

e

- (ii) 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo Primeiro. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária, permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante, em sociedades por ele diretamente controladas e em 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
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo Terceiro. O representante dos Cotistas eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 63 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 64 Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que

representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 65 As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas “(ii)”, “(iii)”, “(v)”, “(vi)”, “(viii)”, “(xi)” e “(xiii)” do artigo 58 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas 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 Primeiro. Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo Segundo. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas.

Parágrafo Terceiro. Ao receber a solicitação, o Administrador deverá 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 Quarto. Nas hipóteses previstas no parágrafo acima, o Administrador 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 ao Administrador:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido 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 pelo Administrador, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

Artigo 66 Não podem votar nas Assembleias Gerais:

- (i) o Administrador ou Gestor;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo Primeiro. Não se aplica a vedação prevista neste artigo 66 quando:

- (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV;
- (ii) houver 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; ou
- (iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXII. ATOS E FATOS RELEVANTES

Artigo 67 Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XVIII deste Regulamento.

Artigo 68 Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do

Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo Único. São exemplos de ato ou fato relevantes:

- (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- (iii) contratação de Formador de Mercado ou o término da prestação do serviço;
- (iv) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- (v) alteração do Gestor ou Administrador;
- (vi) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- (vii) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas;
- (viii) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- (ix) desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e
- (x) emissão das Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXIII. LIQUIDAÇÃO

Artigo 69 O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

Artigo 70 São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

(i) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do Fundo; e

(ii) ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

Parágrafo Primeiro. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação/resgate, conforme seja o caso, da totalidade dos Ativos Financeiros e Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo.

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

Parágrafo Terceiro. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas.

Parágrafo Quarto. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no Parágrafo Primeiro acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no Parágrafo Terceiro acima.

Parágrafo Quinto. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

Parágrafo Sexto. Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo Sétimo. O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Oitavo. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável

de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Nono. 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 Décimo. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo Décimo primeiro. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (i) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- (ii) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- (iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME do Fundo.

CAPÍTULO XXIV. FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

Artigo 71 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao de cujus ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

CAPÍTULO XXV. EXERCÍCIO SOCIAL

Artigo 72 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 73 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

Artigo 74 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

CAPÍTULO XXVI. FORO

Artigo 75 Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

ANEXO A - DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO

“Administrador”:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
“ANBIMA”:	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
“Assembleia Geral” ou “Assembleia Geral de Cotistas”:	A assembleia geral de Cotistas do Fundo.
“Assembleia Geral Extraordinária”:	Significa qualquer assembleia geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária.
“Assembleia Geral Ordinária”:	Significa a assembleia geral de Cotistas obrigatória, de que trata o Parágrafo Único do artigo 58 desse Regulamento.
“Ativos Alvo”:	Significam: (i) Ativos Imobiliários; (ii) ações ou quotas de sociedades que tenham como propósito específico a aquisição e/ou exploração de Ativos Imobiliários.
“Ativos Imobiliários”:	Significam quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.
“Ativos Financeiros”:	Significam: (i) os títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas de primeira linha; (ii) moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; e (iv) as cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores.
“Auditor Independente”:	A empresa de auditoria independente devidamente autorizados pela CVM para exercer a função.
“Base de Cálculo da Taxa de Administração”	Significa (a) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) 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 Taxa de Administração, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, 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, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX)
“ <u>B3</u> ”:	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
“ <u>BACEN</u> ”:	O Banco Central do Brasil.
“ <u>Capital Autorizado</u> ”:	Significa o montante máximo de R\$ 4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais).
“ <u>CNPJ/ME</u> ”:	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“ <u>Código ANBIMA</u> ”:	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.
“ <u>Código Civil Brasileiro</u> ”:	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
“ <u>Comitê Consultivo</u> ”:	É o comitê consultivo previsto no artigo 28 do Regulamento do Fundo.
“ <u>Conflito de Interesses</u> ”:	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
“ <u>Contrato de Gestão</u> ”:	Significa o contrato firmado com o Gestor para prestar os serviços de administração da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos do Fundo.
“ <u>Cotas</u> ”:	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
“ <u>Cotistas</u> ”:	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
“ <u>Custodiante</u> ”:	O próprio Administrador, ou instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.
“ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
“ <u>Escriturador</u> ”:	O próprio Administrador ou instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.
“ <u>Formador de Mercado</u> ”:	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador.
“ <u>Fundo</u> ”:	O SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
“ <u>Gestor</u> ”:	SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 13.142, de 12 de novembro de

	2013, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 758, 8º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 17.839.430/0001-02.
“ <u>Informe Anual</u> ”:	O informe anual do Fundo, elaborado nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08.
“ <u>Instituições Financeiras Autorizadas</u> ”:	Significa qualquer instituição financeira aprovada pelo BACEN.
“ <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ”:	A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.
“ <u>Instrução CVM nº 472/08</u> ”:	A Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor.
“ <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ”:	A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor.
“ <u>Instrução CVM nº 494/11</u> ”:	A Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme em vigor.
“ <u>Instrução CVM nº 516/11</u> ”:	A Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme em vigor.
“ <u>Instrução CVM nº 539/13</u> ”:	A Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor.
“ <u>Instrução CVM nº 555/14</u> ”:	A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor.
“ <u>Instrução CVM nº 578/16</u> ”:	A Instrução CVM nº 578, de 30 de agosto de 2016, conforme em vigor.
“ <u>IPCA</u> ”:	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>Lei nº 11.196/05</u> ”:	A Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ”:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 8.668/93</u> ”:	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 9.779/99</u> ”:	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor.
“ <u>Oferta Pública</u> ”:	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400/03.
“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
“ <u>Pessoas Ligadas</u> ”:	Significa: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador ou do Gestor, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, 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>Política de Investimento</u> ”:	A política de investimento do Fundo, descrita no Capítulo V deste Regulamento.
“ <u>Regulamento</u> ”:	O presente regulamento do Fundo.
“ <u>SELIC</u> ”:	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, gerido e operado pelo BACEN em parceria com a ANBIMA.

"Taxa de Administração":	Significa o valor a ser pago ao Administrador (administração fiduciária, custódia, controladoria e escrituração) e ao Gestor pelos serviços prestados no âmbito deste Regulamento.
"Taxa de Performance"	Significa a taxa de performance a ser paga ao Gestor, conforme previsto no artigo 20 do Regulamento.
"Termo de Adesão":	O Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.

ANEXO B FATORES DE RISCO

Antes de decidir por adquirir Cotas, os investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento e no Informe Anual do Fundo e avaliar os fatores de risco descritos neste Anexo B ao Regulamento. O investimento nas Cotas envolve um alto grau de risco. Investidores devem considerar as informações constantes deste Anexo B, em conjunto com as demais informações contidas neste Regulamento, antes de decidir em adquirir Cotas. Em decorrência dos riscos inerentes à própria natureza do Fundo, incluindo, entre outros, os fatores de risco descritos neste Anexo B, poderá ocorrer perda ou atraso, por tempo indeterminado, na restituição aos Cotistas do valor investido ou eventual perda do valor principal de suas aplicações.

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

O Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Anexo B os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento.

RISCOS REFERENTES AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderão vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;

- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.

Fatores Macroeconômicos Relevantes: O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco de Instabilidade Política: A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus resultados: A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. Em 2016, o Brasil passou pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff. Em 2019, tomou posse o Presidente eleito em 2018, Jair Bolsonaro. A recente alteração de Presidente, poderá acarretar modificações significativas nas políticas e normas atualmente adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo Federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do novo governo de reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis. As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes

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

Riscos de Flutuações de Preço: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, os Ativos Financeiros devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

RISCOS REFERENTES AO FUNDO

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento: Os fundos de investimento imobiliários representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, 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, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Financeiros e dos Ativos Alvo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal dos Ativos Alvo, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data dos investimentos nos Ativos Alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos Financeiros, os quais poderão não gerar rendimentos a taxas de rentabilidade semelhantes àquelas esperadas dos Ativos Alvo, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Risco relativo ao Procedimento de Aquisição ou Alienação de Ativos Alvo: O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos Alvo. O processo de aquisição dos Ativos Alvo depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pelo Gestor, o procedimento de diligência realizado pelo Administrador e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo poderá não conseguir adquirir Ativos Alvo, ou então não poderá adquirir Ativos Alvo nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. Tais circunstâncias podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco da Carteira e da sua Concentração: O Fundo não possui objetivo de investir em um Ativo Alvo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico. Assim, iniciado o Fundo, os Ativos Alvo que deverão compor a carteira do Fundo ainda deverão ser selecionados pelo Gestor, ao seu exclusivo critério e desde que observados os termos do Regulamento, podendo o Gestor não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco Tributário: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários estão sujeitas a eventuais alterações no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha uma interpretação quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo ou os Cotistas pessoas físicas, conforme o caso, não conseguir cumprir com os requisitos necessários à isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos aos Cotistas, previstos na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) o Fundo deverá ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não deverá ser titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os Cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos Cotistas desenquadrados.

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Cotista: Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha

(isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada e conseqüentemente a rentabilidade dos cotistas.

Risco de Governança: Determinadas matérias previstas no Regulamento que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas, tais como alteração do regulamento e aprovação de situações de conflito de interesse, conforme listadas no Artigo 34 do Regulamento, somente serão deliberadas quando aprovadas por: (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. Adicionalmente, determinados Cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo, como, por exemplo, no caso da impossibilidade de substituir o administrador do Fundo.

Ademais, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas.

Risco de Liquidação Antecipada do Fundo: O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo os Cotistas com o recebimento de Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros em regime de condomínio civil. Nesse caso: (i) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (ii) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos; e (iii) os Cotistas poderão sofrer perdas patrimoniais.

Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do

mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

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

Risco do Investimento nos Ativos Financeiros: O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos Financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de Mercado: Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Financeiros, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Risco de Crédito dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros: As obrigações decorrentes dos Ativos Financeiros e/ou dos Ativos Alvo estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores de cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

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

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

de que o Fundo seja capaz de arcar com eventuais perdas, de modo que os atuais Cotistas que não subscreverem e integralizarem as novas Cotas poderão ser diluídos em sua participação.

Risco Regulatório: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, 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 e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

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

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

Cobrança dos Ativos do Fundo, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza,

sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco Relativo à Não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante: Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

Ata do Ato do Administrador registrada

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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 1.898.066 de 29/12/2020

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **7 (sete) páginas**, foi apresentado em 29/12/2020, o qual foi protocolado sob nº 1.899.577, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.898.066** e averbado no registro nº 1.860.684 de 16/01/2019 no Livro de Registro B deste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ATA DE FUNDO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

UNIPROOF SERVICOS E TECNOLOGIA LTDA:29383051000121(Padrão: PDF)
ARIANE DE CARVALHO SALGADO VERRONE IANNARELLI:40532576896(Padrão: Uniproof)
LAIS HELENA OCTAVIANO MANARIN:41139911899(Padrão: Uniproof)
MARCOS WANDERLEY PEREIRA:0142563783(Padrão: Uniproof)

São Paulo, 29 de dezembro de 2020

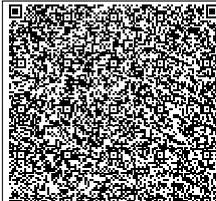
Assinado eletronicamente

Valmir Inacio dos Santos

Escrevente Autorizado

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 11.159,49	R\$ 3.171,64	R\$ 2.170,82	R\$ 587,34	R\$ 765,90
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 535,66	R\$ 233,90	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 18.624,75

	Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdtsps.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode. 00191513815401426		Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: https://selodigital.tjsp.jus.br Selo Digital 1136544TIDA000041755AD20S
---	--	--	---

<p><u>Página</u> 000001/000007</p> <p><u>Registro Nº</u> 1.898.066 29/12/2020</p>	Protocolo nº 1.899.577 de 29/12/2020 às 13:30:10h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.898.066 em 29/12/2020 e averbado no registro nº 1.860.684 de 16/01/2019 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Valmir Inacio dos Santos - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 11.159,49	RS 3.171,64	RS 2.170,82	RS 587,34	RS 765,90	RS 535,66	RS 233,90	RS 0,00	RS 0,00	RS 18.624,75	

ILMO SR OFICIAL DO 6º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE SÃO PAULO/CAPITAL

Ariane de Carvalho Salgado Verrone Ianarelli, RG nº 48.717.654-6 SSP/SP, CPF nº 405.325.768-96, brasileira, advogada, casada e **Laís Helena Octaviano Manarin**, RG nº 49.258.849-1 SSP/SP, CPF nº 411.399.118-99, brasileira, advogada, solteira, ambas com domicílio profissional da Rua Gilberto Sabino, nº 215 – 4º andar – Pinheiros, CEP 05425-020 – São Paulo – SP e endereço eletrônico (e-mail) juridicofundos@vortx.com.br representantes do **SEQUOIA III RENDA IMOBILIARIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO** inscrito no CNPJ sob o nº **09.517.273/0001-82**

Vem pelo presente mui respeitosamente à presença de Vossa Senhoria, **Requerer que seja registrada o Ato do Administrador, datado de 04 de novembro de 2020 do SEQUOIA III RENDA IMOBILIARIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO inscrito no CNPJ sob o nº 09.517.273/0001-82, que em Ata de Assembleia Geral datada de 04 de dezembro de 2019 deixou de chamar – se TRX REALTY I FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÃO MULTISTRATÉGIA e passou a denominar-se SEQUOIA III RENDA IMOBILIARIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO.**

Esclarecemos que a Ata de Assembleia Geral datada de 04 de novembro de 2019 não foi submetida a registro devido a dispensa concedida nos termos do Artigo 1.368-C da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019.

Nestes Termos

Pede Deferimento

São Paulo, 23/12/2020

Página 000002/000007 Registro Nº 1.898.066 29/12/2020	Protocolo nº 1.899.577 de 29/12/2020 às 13:30:10h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.898.066 em 29/12/2020 e averbado no registro nº 1.860.684 de 16/01/2019 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Valmir Inacio dos Santos - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 11.159,49	RS 3.171,64	RS 2.170,82	RS 587,34	RS 765,90	RS 535,66	RS 233,90	RS 0,00	RS 0,00	RS 18.624,75	



ILMO. SR. OFICIAL DE REGISTRO

DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

APRESENTANTE

UNIPROOF SERVIÇOS E TECNOLOGIA LTDA.
CNPJ: 29.383.051/0001-21

Declaramos que o documento anexo constitui documento digital, cumprindo todos os requisitos legais, para fins de registro junto a esta Serventia, em favor das partes que o assinaram.

Os signatários do arquivo anexo são inteiramente responsáveis pela autoria e integridade do documento, e cuja autenticidade poderá ser verificada no site: <https://signature.uniproof.com.br>



ASSINATURAS		
#	CPF/CNPJ	NOME
1	22.610.500/0001-88	Vortex Dist. Tit. Val. Mobiliários
2	40532578896	ARIANE DE CARVALHO SALGADO VERRONE IANNARELLI
3	41139911899	LAIS HELENA OCTAVIANO MANARIN
4	29.383.051/0001-21	UNIPROOF SERVIÇOS E TECNOLOGIA LTDA

* Assinaturas Uniproof realizadas pelas partes na forma como é permitido pelo artigo 10, § 2º, da Medida Provisória 2.200-2 de 24/08/2001.
Verifique a veracidade das assinaturas através do site: <https://signature.uniproof.com.br/>

<p>Página 000003/000007</p> <p>Registro N° 1.898.066</p> <p>29/12/2020</p>	Protocolo nº 1.899.577 de 29/12/2020 às 13:30:10h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.898.066 em 29/12/2020 e averbado no registro nº 1.860.684 de 16/01/2019 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Valmir Inacio dos Santos - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 11.159,49	RS 3.171,64	RS 2.170,82	RS 587,34	RS 765,90	RS 535,66	RS 233,90	RS 0,00	RS 0,00	RS 18.624,75	

ATO DO ADMINISTRADOR DO
SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 09.517.273/0001-82

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (“Administrador”), do **SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 09.517.273/0001-82 (“Fundo”), nos termos do artigo 36, do regulamento do Fundo (“Regulamento”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais), para o fim exclusivo de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas e, mediante recomendação da **SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 13.142, de 12 de novembro de 2013, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 758, 8º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 17.839.430/0001-02 (“Gestor”), **aprovar** a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, na qualidade de fundo de investimento imobiliário, no montante de, no mínimo 300.000 (trezentas mil) novas cotas, e, no máximo 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) novas cotas (“Novas Cotas”), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida no Anexo I, abaixo), totalizando R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e, no mínimo, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição de Lote Adicional (conforme definido no Anexo I, abaixo) (“1ª Emissão”), a serem distribuídas publicamente nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor (“Instrução CVM nº 400/03”), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor (“Instrução CVM nº 472/08”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”). Nos termos do Regulamento, fica assegurado aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) detentores de cotas subscritas e integralizadas do Fundo na data de divulgação do anúncio de início da Oferta o direito de preferência de subscrição das Novas Cotas (“Direito de Preferência”), na proporção do número de cotas do Fundo que possuem na presente data, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 1,26897941443, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da Oferta. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente, conforme autorizado no Regulamento. As demais características da Oferta são ora aprovadas nos termos do suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

São Paulo, 04 de novembro de 2020.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

<p>Página 000004/000007</p> <p>Registro Nº 1.898.066 29/12/2020</p>	Protocolo nº 1.899.577 de 29/12/2020 às 13:30:10h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.898.066 em 29/12/2020 e averbado no registro nº 1.860.684 de 16/01/2019 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Valmir Inacio dos Santos - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 11.159,49	RS 3.171,64	RS 2.170,82	RS 587,34	RS 765,90	RS 535,66	RS 233,90	RS 0,00	RS 0,00	RS 18.624,75	

ANEXO I
SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Este suplemento (“Suplemento”) se refere à 1ª Emissão do Fundo, aprovada por meio do Ato do Administrador datado de 04 de novembro de 2020, a qual será realizada por meio de oferta pública destinada ao público em geral, nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”), de qual este Suplemento da 1ª EMISSÃO é parte integrante e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas.

(i) Montante Inicial da Oferta: inicialmente, até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme definido abaixo), ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

(ii) Lote Adicional: Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 300.000 (trezentas mil) novas cotas adicionais, no montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder (“Lote Adicional”). Tais novas Cotas são destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

(iii) Colocação e Procedimento de Distribuição: A Oferta consistirá na distribuição pública primária, no Brasil, das novas cotas do Fundo, sob coordenação e distribuição da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços. Adicionalmente, a Oferta poderá contar, ainda, com a contratação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro na distribuição de valores mobiliários, por meio da celebração de termos de adesão ao contrato de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

(iv) Preço de Emissão: O preço de cada Nova Cota, objeto da 1ª Emissão, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo) (“Preço de Emissão”);

(v) Taxa de Distribuição Primária: Taxa em montante equivalente a 4,43% (quatro inteiros e quarenta e três centésimos por cento) do Preço de Emissão, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e de distribuição da Oferta devida às instituições participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado

<p>Página 000005/000007</p> <p>Registro N° 1.898.066 29/12/2020</p>	Protocolo nº 1.899.577 de 29/12/2020 às 13:30:10h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.898.066 em 29/12/2020 e averbado no registro nº 1.860.684 de 16/01/2019 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Valmir Inacio dos Santos - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 11.159,49	RS 3.171,64	RS 2.170,82	RS 587,34	RS 765,90	RS 535,66	RS 233,90	RS 0,00	RS 0,00	RS 18.624,75	

ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo ("Taxa de Distribuição Primária");

(vi) Montante Mínimo da Oferta: Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial, observado o montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) para a manutenção da Oferta, sendo que caso não seja atingido referido valor, a Oferta será cancelada. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas ("Montante Mínimo da Oferta");

(vii) Público Alvo: A Oferta será destinada a: (i) Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem pedido de subscrição, durante o período de subscrição, junto a uma única instituição participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil novecentas e noventa e nove) Novas Cotas ("Investidores Não Institucionais"); e (ii) Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição, durante o Período de Subscrição, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada. ("Investidores Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, os "Investidores");

(viii) Investimento Mínimo por Investidor ou Aplicação Mínima Inicial: R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que (i) não haverá investimento máximo por Investidor (ii) o investimento mínimo não será aplicado para o exercício do Direito de Preferência;

(ix) Negociação das Novas Cotas: As Novas Cotas serão registradas para negociação na **B3 S.A. - BRASIL. BOLSA. BALCÃO ("B3")**, observado o disposto no Regulamento do Fundo;

(x) Forma de Liquidação/Integralização: As Novas Cotas serão integralizadas conforme procedimentos definidos pela B3;

(xi) Período de Colocação: A distribuição das Novas Cotas será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. A integralização das Novas Cotas ocorrerá em data a ser fixada oportunamente pelo Coordenador Líder nos documentos da Oferta;

<p>Página 000006/000007</p> <p>Registro N° 1.898.066 29/12/2020</p>	Protocolo nº 1.899.577 de 29/12/2020 às 13:30:10h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.898.066 em 29/12/2020 e averbado no registro nº 1.860.684 de 16/01/2019 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Valmir Inacio dos Santos - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 11.159,49	RS 3.171,64	RS 2.170,82	RS 587,34	RS 765,90	RS 535,66	RS 233,90	RS 0,00	RS 0,00	RS 18.624,75	

(xii) Direito de Preferência: Será assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam integralizadas na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, o direito de preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas objeto da Oferta, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência a ser definido nos documentos da Oferta; e

(xiii) Destinação dos Recursos: Observada a Política de Investimentos e a regulamentação aplicável, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados para (i) pagamento dos valores devidos pelo Fundo em decorrência da recompra dos créditos imobiliários detidos pela TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("Securitizadora TRX"), vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora TRX, nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A."; (ii) pagamento dos valores devidos pelo Fundo em decorrência da recompra dos créditos imobiliários detidos pela Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização ("Securitizadora Cibrasec"), vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 141ª Série da 2ª Emissão da Securitizadora Cibrasec, nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 141ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização"; (iii) pagamento dos valores devidos pelo Fundo em decorrência da recompra dos créditos imobiliários detidos pela Beta Securitizadora S.A. ("Securitizadora Beta"), vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª e da 6ª Séries da 2ª Emissão da Securitizadora Beta, nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Beta Securitizadora S.A." e do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 6ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Beta Securitizadora S.A."; e (iv) para aquisição de Ativos Alvo, nos termos do Regulamento de forma discricionária e ativa pelo Gestor, sem determinação de aquisição de qualquer ativo específico ou ordem de preferência.

Os demais termos e condições da 1ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da 1ª Emissão.

Página 000007/000007 Registro Nº 1.898.066 29/12/2020	Protocolo nº 1.899.577 de 29/12/2020 às 13:30:10h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.898.066 em 29/12/2020 e averbado no registro nº 1.860.684 de 16/01/2019 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Valmir Inacio dos Santos - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 11.159,49	RS 3.171,64	RS 2.170,82	RS 587,34	RS 765,90	RS 535,66	RS 233,90	RS 0,00	RS 0,00	RS 18.624,75	



ILMO. SR. OFICIAL DE REGISTRO

DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

APRESENTANTE

UNIPROOF SERVIÇOS E TECNOLOGIA LTDA.
CNPJ: 29.383.051/0001-21

Declaramos que o documento anexo constitui documento digital, cumprindo todos os requisitos legais, para fins de registro junto a esta Serventia, em favor das partes que o assinaram.

Os signatários do arquivo anexo são inteiramente responsáveis pela autoria e integridade do documento, e cuja autenticidade poderá ser verificada no site: <https://signature.uniproof.com.br>



ASSINATURAS		
#	CPF/CNPJ	NOME
1	22.610.500/0001-88	Vortex Dist. Tit. Val. Mobiliários
2	01425563783	MARCOS WANDERLEY PEREIRA
3	40532576896	ARIANE DE CARVALHO SALGADO VERRONE IANNARELLI
4	29.383.051/0001-21	UNIPROOF SERVIÇOS E TECNOLOGIA LTDA

* Assinaturas Uniproof realizadas pelas partes na forma como é permitido pelo artigo 10, § 2º, da Medida Provisória 2.200-2 de 24/08/2001.
Verifique a veracidade das assinaturas através do site: <https://signature.uniproof.com.br/>

ANEXO IV

Ata do Novo Ato do Administrador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**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 1.898.144 de 05/01/2021

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **4 (quatro) páginas**, foi apresentado em 05/01/2021, o qual foi protocolado sob nº 1.899.676, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.898.144** e averbado no registro nº 1.898.066 de 29/12/2020 no Livro de Registro B deste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

LAIS HELENA OCTAVIANO MANARIN:41139911899(Padrão: PDF)
LILIAN PALACIOS MENDONCA CERQUEIRA:05271828778(Padrão: PDF)

São Paulo, 05 de janeiro de 2021

Assinado eletronicamente

Valmir Inacio dos Santos

Escrevente Autorizado

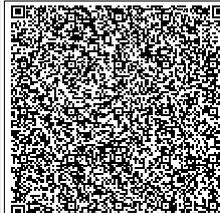
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 37,95	R\$ 10,80	R\$ 7,40	R\$ 1,99	R\$ 2,62
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 1,84	R\$ 0,79	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 63,39



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.

00190914315938426



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1136544TICB00000068BB21A

<p>Página 000001/000004</p> <p>Registro Nº 1.898.144 05/01/2021</p>	Protocolo nº 1.899.676 de 05/01/2021 às 15:18:55h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.898.144 em 05/01/2021 e averbado no registro nº 1.898.066 de 29/12/2020 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Valmir Inacio dos Santos - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 37,95	RS 10,80	RS 7,40	RS 1,99	RS 2,62	RS 1,84	RS 0,79	RS 0,00	RS 0,00	RS 63,39	

ATO DO ADMINISTRADOR DO
SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 09.517.273/0001-82

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (“Administrador”), do **SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 09.517.273/0001-82 (“Fundo”), nos termos do artigo 36, do regulamento do Fundo (“Regulamento”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais), para o fim exclusivo de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas e, mediante recomendação da **SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 13.142, de 12 de novembro de 2013, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 758, 8º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 17.839.430/0001-02 (“Gestor”), **retificar e ratificar** as condições da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, aprovadas por meio de ato do Administrador datado de 03 de novembro de 2020, para alterar o montante inicial da oferta, o qual passará a ser de até 859.270 (oitocentas e cinquenta e nove mil, duzentas e setenta) novas cotas (“Novas Cotas”), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida no Anexo I, abaixo), totalizando R\$ 85.927.000,00 (oitenta e cinco milhões, novecentos e vinte e sete mil reais) e, no mínimo, 300.000 (trezentas mil) Novas Cotas, totalizando R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição de Lote Adicional (conforme definido no Anexo I, abaixo) (“1ª Emissão”), a serem distribuídas publicamente nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor (“Instrução CVM nº 400/03”), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor (“Instrução CVM nº 472/08”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”). Nos termos do Regulamento, fica assegurado aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) detentores de cotas subscritas e integralizadas do Fundo na data de divulgação do anúncio de início da Oferta o direito de preferência de subscrição das Novas Cotas (“Direito de Preferência”), na proporção do número de cotas do Fundo que possuem em tal data, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,72693079492, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da Oferta. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente, conforme autorizado no Regulamento. As demais características da Oferta são ora retificadas e ratificadas nos termos do suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

São Paulo, 29 de dezembro de 2020.

LAIS HELENA
OCTAVIANO
MANARIN:41139911899

Assinado de forma digital por LAIS HELENA OCTAVIANO
MANARIN:41139911899
Dados: 2020.12.30 10:09:05 -03'00'

LILIAN PALACIOS
MENDONÇA
CERQUEIRA:05271828778

Assinado de forma digital por LILIAN PALACIOS MENDONÇA
CERQUEIRA:05271828778
Dados: 2020.12.30 10:11:52 -03'00'

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

<p><u>Página</u> 000002/000004</p> <p><u>Registro N°</u> 1.898.144 05/01/2021</p>	Protocolo nº 1.899.676 de 05/01/2021 às 15:18:55h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.898.144 em 05/01/2021 e averbado no registro nº 1.898.066 de 29/12/2020 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Valmir Inacio dos Santos - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 37,95	RS 10,80	RS 7,40	RS 1,99	RS 2,62	RS 1,84	RS 0,79	RS 0,00	RS 0,00	RS 63,39	

ANEXO I
SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Este suplemento ("Suplemento") se refere à 1ª Emissão do Fundo, aprovada por meio do Ato do Administrador datado de 03 de novembro de 2020, e retificada e ratificada por meio do Ato do Administrador datado de 29 de dezembro de 2020, a qual será realizada por meio de oferta pública destinada ao público em geral, nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento"), de qual este Suplemento da 1ª EMISSÃO é parte integrante e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas.

(i) Montante Inicial da Oferta: inicialmente, até R\$ R\$ 85.927.000,00 (oitenta e cinco milhões, novecentos e vinte e sete mil reais) ("Montante Inicial da Oferta"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme definido abaixo), ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

(ii) Lote Adicional: Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 300.000 (trezentas mil) novas cotas adicionais, no montante de R\$ 17.185.400,00 (dezesete milhões, cento e oitenta e cinco mil e quatrocentos reais), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Lote Adicional"). Tais novas Cotas são destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

(iii) Colocação e Procedimento de Distribuição: A Oferta consistirá na distribuição pública primária, no Brasil, das novas cotas do Fundo, sob coordenação e distribuição da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços. Adicionalmente, a Oferta poderá contar, ainda, com a contratação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro na distribuição de valores mobiliários, por meio da celebração de termos de adesão ao contrato de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

(iv) Preço de Emissão: O preço de cada Nova Cota, objeto da 1ª Emissão, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo) ("Preço de Emissão");

(v) Taxa de Distribuição Primária: Taxa em montante equivalente a 4,74% (quatro inteiros e setenta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e de distribuição da Oferta devida às instituições

<p>Página 000003/000004</p> <p>Registro Nº 1.898.144 05/01/2021</p>	Protocolo nº 1.899.676 de 05/01/2021 às 15:18:55h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.898.144 em 05/01/2021 e averbado no registro nº 1.898.066 de 29/12/2020 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Valmir Inacio dos Santos - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 37,95	RS 10,80	RS 7,40	RS 1,99	RS 2,62	RS 1,84	RS 0,79	RS 0,00	RS 0,00	RS 63,39	

participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo ("Taxa de Distribuição Primária");

(vi) Montante Mínimo da Oferta: Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial, observado o montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) para a manutenção da Oferta, sendo que caso não seja atingido referido valor, a Oferta será cancelada. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas ("Montante Mínimo da Oferta");

(vii) Público Alvo: A Oferta será destinada a: (i) Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem pedido de subscrição, durante o período de subscrição, junto a uma única instituição participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil novecentas e noventa e nove) Novas Cotas ("Investidores Não Institucionais"); e (ii) Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição, durante o Período de Subscrição, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada. ("Investidores Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, os "Investidores");

(viii) Investimento Mínimo por Investidor ou Aplicação Mínima Inicial: R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que (i) não haverá investimento máximo por Investidor (ii) o investimento mínimo não será aplicado para o exercício do Direito de Preferência;

(ix) Negociação das Novas Cotas: As Novas Cotas serão registradas para negociação na **B3 S.A. - BRASIL. BOLSA. BALCÃO** ("B3"), observado o disposto no Regulamento do Fundo;

(x) Forma de Liquidação/Integralização: As Novas Cotas serão integralizadas conforme procedimentos definidos pela B3;

(xi) Período de Colocação: A distribuição das Novas Cotas será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou

<p>Página 000004/000004</p> <p>Registro Nº 1.898.144 05/01/2021</p>	Protocolo nº 1.899.676 de 05/01/2021 às 15:18:55h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.898.144 em 05/01/2021 e averbado no registro nº 1.898.066 de 29/12/2020 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Valmir Inacio dos Santos - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesa	Total
RS 37,95	RS 10,80	RS 7,40	RS 1,99	RS 2,62	RS 1,84	RS 0,79	RS 0,00	RS 0,00	RS 63,39	

(ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. A integralização das Novas Cotas ocorrerá em data a ser fixada oportunamente pelo Coordenador Líder nos documentos da Oferta;

(xii) Direito de Preferência: Será assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam integralizadas na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,72693079492, o direito de preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas objeto da Oferta, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência a ser definido nos documentos da Oferta; e

(xiii) Destinação dos Recursos: Observada a Política de Investimentos e a regulamentação aplicável, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados para (i) pagamento dos valores devidos pelo Fundo em decorrência da recompra dos créditos imobiliários detidos pela TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("Securitizadora TRX"), vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora TRX, nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A."; (ii) pagamento dos valores devidos pelo Fundo em decorrência da recompra dos créditos imobiliários detidos pela Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização ("Securitizadora Cibrasec"), vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 141ª Série da 2ª Emissão da Securitizadora Cibrasec, nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 141ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização"; (iii) pagamento dos valores devidos pelo Fundo em decorrência da recompra dos créditos imobiliários detidos pela Beta Securitizadora S.A. ("Securitizadora Beta"), vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª e da 6ª Séries da 2ª Emissão da Securitizadora Beta, nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Beta Securitizadora S.A." e do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 6ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Beta Securitizadora S.A."; e (iv) para aquisição de Ativos Alvo, nos termos do Regulamento de forma discricionária e ativa pelo Gestor, sem determinação de aquisição de qualquer ativo específico ou ordem de preferência.

Os demais termos e condições da 1ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da 1ª Emissão.

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56
DA INSTRUÇÃO CVM 400**

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com endereço na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representado na forma de seu estatuto social, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do **SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu 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, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 09.517.273/0001-82 ("Fundo"), administrado **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820 de 08 de janeiro de 2016 ("Administrador"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") declara que:

- (i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (ii) foram disponibilizados pelo Fundo, o Administrador e Gestor os documentos que consideram relevantes para a Oferta;
- (iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor;
- (iv) o Administrador confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seu assessor jurídico, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;
- (v) o Administrador e o Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do prospecto da Oferta ("Prospecto"), diretamente e por meio do seu assessor jurídico; e

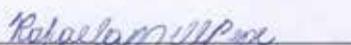


- (vi) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o Prospecto, inclusive suas respectivas atualizações, 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, e conterà, em cada data de atualização, 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, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 10 de dezembro de 2020.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

	
Nome: RAFAELA NISTA DE MELLO PEPE	Nome: PAULO SÉRGIO FERES DE ALMEIDA
Cargo: PROCURADORA	Cargo: PROCURADOR

ANEXO VI

Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, conjunto 202, CEP 01452-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, neste ato representada na forma do seu contrato social, na qualidade de administradora do **SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 09.517.273/0001-82 ("Fundo"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declarar que:

- (i) o prospecto da Oferta ("Prospecto") contém, nas sua data 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, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400;
- (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 09 de dezembro de 2020.

LILIAN PALACIOS
MENDONCA
CERQUEIRA:05271828778

Assinado de forma digital por
LILIAN PALACIOS MENDONCA
CERQUEIRA:05271828778
Dados: 2020.12.09 20:19:00 -03'00'

ARIANE DE CARVALHO
SALGADO VERRONE
JANNARELLI:40532576896

Assinado de forma digital por ARIANE DE
CARVALHO SALGADO VERRONE
JANNARELLI:40532576896
Dados: 2020.12.09 21:13:06 -03'00'

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ESTUDO DE VIABILIDADE
PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS
DO SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
CNPJ nº 09.517.273/0001-82**

Objetivo

O presente estudo de viabilidade referente à Oferta Pública Primária de Cotas da Terceira Emissão (“Oferta”) do **SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO** (“Fundo”) foi realizado pela **SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTOS LTDA.** (“Gestor”) com o objetivo de analisar a viabilidade do FUNDO com base no cenário pós captação de recursos no âmbito da Oferta (“Estudo”).

O Fundo tem por objetivo investir, direta ou indiretamente, em Ativos Imobiliários, Valores Mobiliários e Ativos de Liquidez, conforme definidos no Regulamento. Em relação especificamente aos imóveis e direitos sobre bens imóveis, o foco do Fundo é em locação, podendo investir em qualquer Estado ou regiões do Brasil, observado o disposto na Política de Investimentos e a estratégia descrita no Prospecto e neste estudo.

Para a realização desse estudo foram utilizadas premissas do Gestor a respeito de eventos futuros relacionados ao mercado imobiliários e demais investimentos permitidos. A análise da rentabilidade esperada ao cotista é realizada com base na taxa interna de retorno esperada ao cotista ao adquirir a cota de emissão, e leva em consideração os rendimentos distribuídos no período e também o cenário hipotético de venda dos ativos após um determinado período, conforme melhor explicado neste documento.

Dados econômicos divulgados por instituições independentes também foram considerados nas projeções, principalmente no que se refere às expectativas quanto aos Ativos de Liquidez e à inflação. Esse estudo não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo.

Os recursos captados com a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo serão destinados para aquisição de ativos com base na estratégia do fundo em compor um portfólio diversificado, resiliente e líquido em localizações estratégicas, sendo que tais ativos serão escolhidos pelo Gestor e pelo Administrador de forma discricionária e em linha com o disposto no regulamento do Fundo.

Os termos aqui utilizados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo e no Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do Fundo (“Prospecto”).

Outras informações relevantes para o investidor sobre FII

Cenário Macroeconômico

O cenário macroeconômico do Brasil é favorável para fundos imobiliários. Com as taxas de juros mais baixas da história e juros reais negativos, investidores acabam encontrando em fundos imobiliários uma boa alternativa para destinar seus recursos.

A economia brasileira vinha de modestos crescimentos nos últimos anos, ainda em recuperação após a profunda crise dos anos 2014-16. Em 2020, com a crise causada pela pandemia da COVID-19, a projeção mais atualizada do boletim FOCUS do Banco Central (datado de 27 de novembro de 2020) é de uma brusca queda no PIB, seguida de crescimentos mais acentuados entre 2021 e 2024.

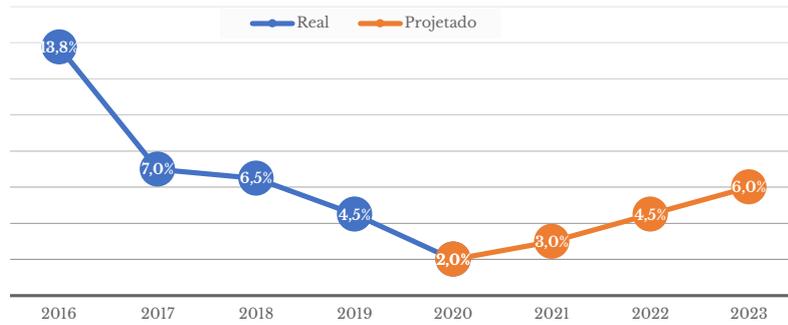
A Meta SELIC, conforme definida pelo Comitê de Políticas Monetárias (COPOM) vem apresentando sucessivas quedas desde o quarto trimestre de 2016 (o último aumento foi registrado em agosto de 2015). Em 2020, com a crise causada pela pandemia da COVID-19, o COPOM acelerou o ritmo de queda para estimular a economia, definido em agosto de 2020 o menor valor já registrado, 2,0%.

Com exceção do IGP-M em 2020, a inflação vem sendo controlada nos últimos anos, com projeções na casa dos 3% para os próximos anos.

Os gráficos a seguir detalham as projeções para os principais índices macroeconômicos que influenciam o mercado imobiliário¹.

¹ Nos quatro gráficos os dados históricos foram obtidos através do Sistema Gerenciador de Séries Temporais do Banco Central (<https://www3.bcb.gov.br/sgspub/>) e as projeções do boletim FOCUS do Banco Central (datado de 27 de novembro de 2020 - <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus/27112020>)

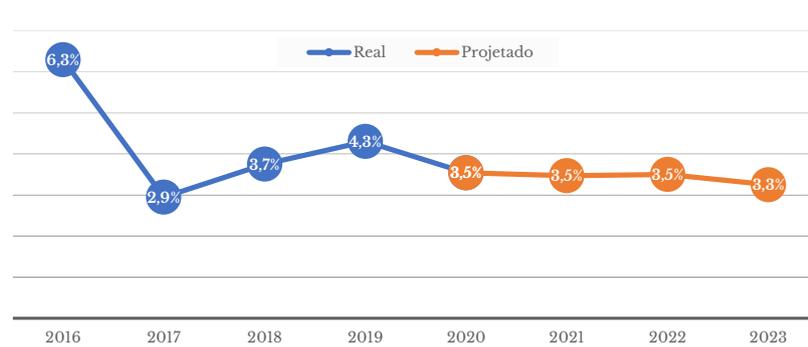
Meta SELIC (fim do período):



Taxa de crescimento do PIB nacional:



Inflação – IPCA:



Inflação – IGP-M:



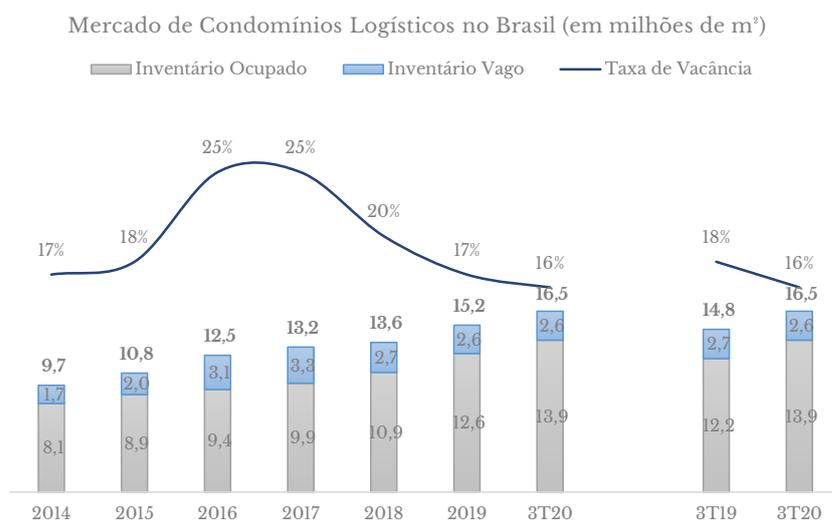
Mercado de Imobiliário Logístico

O mercado de condomínios logísticos no Brasil (atualmente o principal foco de crescimento do Fundo) cresceu a uma taxa média anual de 9,6% entre 2014 e o 3T20, com a produção de 6,8 milhões de m² no período e atingindo inventário de 16,5 milhões de m². Com a crise econômica que o país atravessou entre o final de 2014 e 2016, a taxa de vacância chegou a atingir 25%, com 3,3 milhões de m² vagos em 2017. Desde então, o mercado vem se recuperando de forma constante, com a absorção líquida (nova área ocupada menos nova área desocupada) de 3,9 milhões de m² entre 2017 e o 3T20.

Apenas nos 12 (doze) meses findos em 30-set-20, houve uma absorção líquida de 1,7 milhão de m², com redução da vacância de 18% para 16%².

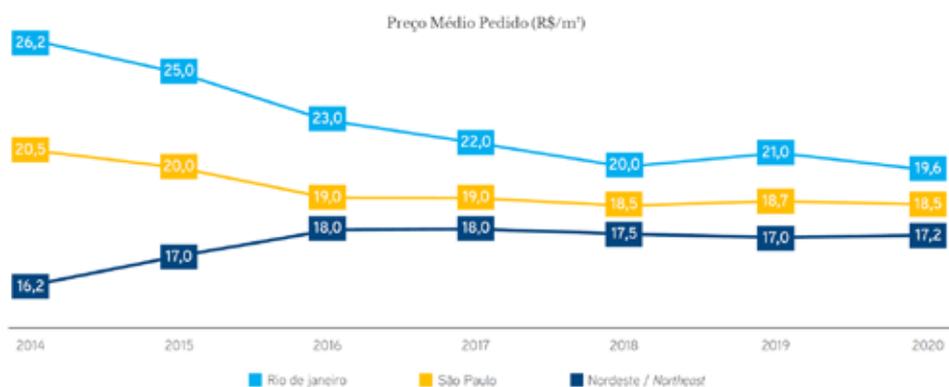
O gráfico abaixo mostra a evolução do inventário e ocupação no mercado de condomínios logísticos:

² RELATÓRIO DE MERCADO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS – MARKET OVERVIEW 3T 2020 da Colliers International, páginas 1 a 2



Apesar do crescimento do mercado, os preços médios pedidos (*ask price*) vem se mantendo constantes nos principais mercados brasileiros. Com a crise econômica que o país atravessou entre o final de 2014 e 2016, os preços chegaram a apresentar quedas nominais (de 7% entre 2014 e 2016 em São Paulo e 12% no Rio de Janeiro). Desde 2017 os preços vêm apresentando relativa estabilidade nominal³.

O gráfico abaixo mostra a evolução do preço médio pedido nos principais mercados logísticos do Brasil:



³ RELATÓRIO DE MERCADO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS – MARKET OVERVIEW 3T2020 da Colliers International, páginas 2 a 3

Mercado de FIs

O IFIX é o indicador do desempenho, calculado pela B3, da cotação de uma carteira de fundos de investimento imobiliário mais negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado.

Apesar de a crise causada pela pandemia da COVID-19 ter afetado o mercado (alguns tipos de fundos mais do que outros), boa parte das perdas do mercado já foi recuperada. O IFIX já se encontra quase 30% acima do menor valor registrado na pandemia, em março-20.

Ainda, apenas nos primeiros 9 (nove) meses de 2020, houve a listagem de 32 (trinta e dois) novos FIs e um crescimento de R\$ 32 bilhões no patrimônio combinado (dos quais R\$20 bilhões respondem por novas ofertas).

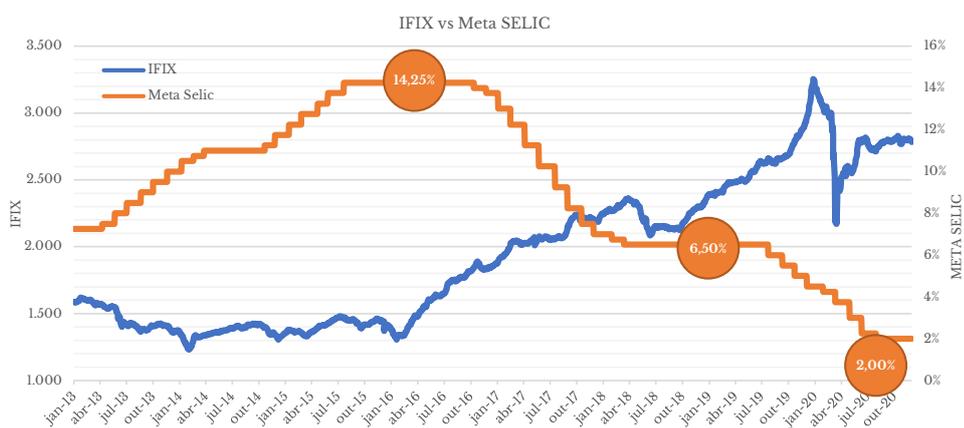
Atualmente, existem mais de 500 (quinhentos) FIs no Brasil, sendo que destes, 282 (duzentos e oitenta e dois) são listados e acumulam um patrimônio líquido de R\$ 119 bilhões⁴.

Os FIs podem ser divididos por estratégia de alocação de recursos, a saber, (i) fundos de papel, que investem em ativos financeiros atrelados ao mercado imobiliário, como recebíveis ou cotas de outros FIs; (ii) fundos de tijolo, que investem diretamente na propriedade de ativos imobiliários; e (iii) fundos híbridos, que podem investir tanto em papéis quanto em imóveis. O Sequóia III Renda Imobiliária é um fundo de tijolo.

Historicamente, há uma correlação inversa entre o desempenho médio dos fundos e as taxas de juros. Uma redução de taxas de juros tende a resultar em valorização das cotas de FIs, com todos os demais aspectos de mercado constantes (e vice-versa). Nos últimos anos, o índice IFIX tem mostrado um comportamento inversamente proporcional à variação da taxa de juros, medida pela SELIC. O gráfico abaixo demonstra o desempenho destes dois indicadores nos últimos anos⁵:

⁴ Boletim mensal de FIs da B3 (<http://www.b3.com.br/data/files/F3/B6/6D/C3/8066671059300467AC094EA8/Boletim%20FI novV2.pdf>)

⁵ Sistema Gerenciador de Séries Temporais do Banco Central (<https://www3.bcb.gov.br/sgspub/>)



Com os níveis historicamente baixos das taxas de juros, o IFIX tem registrado seus maiores níveis, em especial antes da pandemia.

A SEQUÓIA

32
Anos de vida¹

384
Imóveis sob gestão

20
Incorporações executadas ou em execução

3
Fundos ativos
+ 1 encerrado

35
Colaboradores

1,2 Bi
R\$ sob Gestão, em imóveis e valores mobiliários

Fonte: Sequóia

(1) A constituição da gestora do Fundo, Sequóia Fundos de Investimento Ltda., data de 2013. As atividades atribuídas à Sequóia neste Material Publicitário anteriores à data de constituição da Sequóia estão relacionadas às atividades de outras empresas do mesmo grupo

A Sequóia possui mais de 30 (trinta) anos de experiência imobiliária, e conta com um time multidisciplinar com amplo conhecimento e experiência. O Gestor busca aplicar uma disciplina meticulosa na execução de suas atividades, bem como atuar com governança e transparência.



Fonte: Sequóia

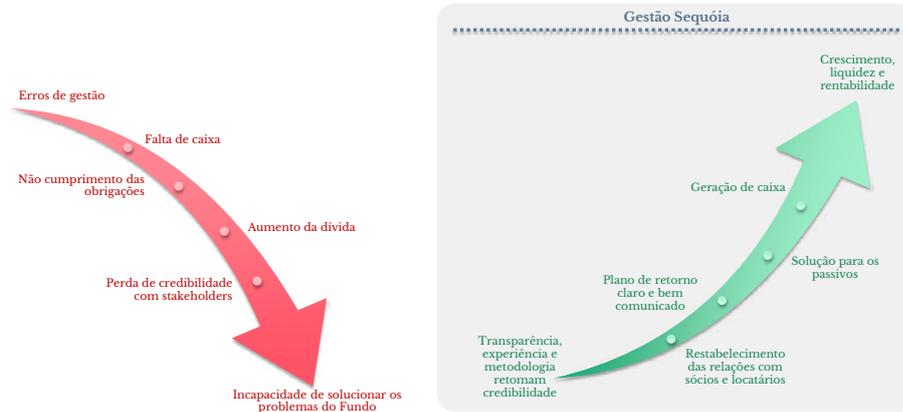
Time Sequóia

foto	André De Vivo Chairman e Head do Comitê de Investimentos	<ul style="list-style-type: none"> • Membro do Comitê de Investimentos da Sequóia desde 2008 • Conselheiro da Hypermarcas (2008-2009) e CEO do Farmasa (2003-2008) • Fundador, sócio sênior e CEO do escritório DVW CA (1991-2003) • Direito, PUC-SP OPM, Harvard Business School
foto	Joaquim Azevedo CEO	<ul style="list-style-type: none"> • 30 anos de experiência em Real Estate • Diretor da Toll Brothers, Davis Brody Bond Aedas e JHSF • Arquitetura e Urbanismo, FAU-USP AMDP Real Estate, Harvard
foto	Fábio Idoeta CFO	<ul style="list-style-type: none"> • 12 anos de experiência em Private Equity e Real Estate • Finanças Corporativas e RI na Gol Linhas Aéreas • Planejamento Financeiro na Embratel • Administração de Empresas, FGV-SP MBA, Kellogg School of Management, Northwestern University
foto	Marcos Monteiro CCO	<ul style="list-style-type: none"> • 15 anos de experiência em Real Estate • Wal-Mart, Econ - Atua, MaxHaus, Ikann • Administração de Empresas, FMU
foto	Carlos Rizk Conselheiro e membro do Comitê de Investimentos	<ul style="list-style-type: none"> • Membro do Comitê de Investimentos da Sequóia desde 2011 • 29 anos de experiência no mercado imobiliário de São Paulo na Rizk Empreendimentos, tendo liderado dezenas de projetos de real estate na cidade • Economia, FAAP-SP

O Gestor executou um significativo *turnaround* no Fundo, o que, em seu entendimento, resultou em grande criação de valor. O Gestor busca atuar de forma direta na busca por novos ativos.



Na visão do Gestor, o Fundo saiu de um ciclo de destruição para um ciclo de criação de valor



Aplicação da Metodologia Estruturada de Gestão no Fundo

	Situação	Possíveis Consequências	Atuação Sequóia
Ativos	<ul style="list-style-type: none"> 6 ativos (3 imóveis e 1 terreno) Falta de licenças, alvarás, averbações, seguros, garantias Terreno sem projeto, sem plano Relação desgastada com locatários 	<ul style="list-style-type: none"> Ativos perdendo liquidez Possível direito ao locatário inadimplir o aluguel, impactando os CRIs 	<ol style="list-style-type: none"> Atuação direta nos imóveis para garantir a integridade Inspeção em todos os imóveis Restabelecimento da relação com locatários Entenda de contratos e novo locatário
SPEs	<ul style="list-style-type: none"> Sem caixa Sem orçamento, controles Passivo de todas as naturezas, incluindo fiscal Protestos de fornecedores Execuções judiciais e arbitragens Sem Acordo de Acionistas Relação desgastada com sócios Debentures com outros fundos, sem aprovações Mínimo sem aprovações 	<ul style="list-style-type: none"> Passivos e responsabilidades para o fundo Execuções fiscais Enormes gastos com advogados Destruição de valor 	<ol style="list-style-type: none"> Solução de todos os passivos Desenvolvimento de controles, orçamento, fluxo de caixa Estabelecimento de relação de alto nível com os sócios dos imóveis Assinatura de Acordo de Acionistas para preservar os direitos do fundo Defesa de execução e acordos em todas as execuções Recuperação de créditos Resnegociação de contratos
Fundo	<ul style="list-style-type: none"> Sem caixa Sem orçamento, modelo financeiro, fluxo de caixa, controles Sem modelo de retorno para investidores Abandono de conflitos de interesse Confusão patrimonial Falta de transparência aos investidores RJ precário, cotistas furiosos 	<ul style="list-style-type: none"> Riscos regulatórios Taxas e despesas consomem o patrimônio do fundo Possíveis processos de cotistas Restabilidade zero ou negativa para os investidores 	<ol style="list-style-type: none"> Retomada da credibilidade com investidores, eventos e relatórios de alto padrão para total transparência Definição e rigido competências de governança Modelo tangível de retorno aos cotistas Plano para geração de liquidez e rentabilidade: Transformação em fundo de renda, quitação dos CRIs e listagem na B3 Crescimento para melhorar liquidez e diversificação

O SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FII

Histórico



Data do Estudo de Viabilidade

A data do presente Estudo é 1 de dezembro de 2020.

Premissas de Inflação e Taxa de Juros

Como premissas deste estudo de viabilidade, foram utilizados os dados presentes nos gráficos da seção “Cenário Macroeconômico”.

Processo de Investimento

A Sequóia desenvolveu um processo de investimento para garantir a integridade de todas as etapas da aquisição, monitoramento e desinvestimento de ativos. A Sequóia domina todas as etapas de seu processo de investimento, trazendo assessores externos pontualmente.

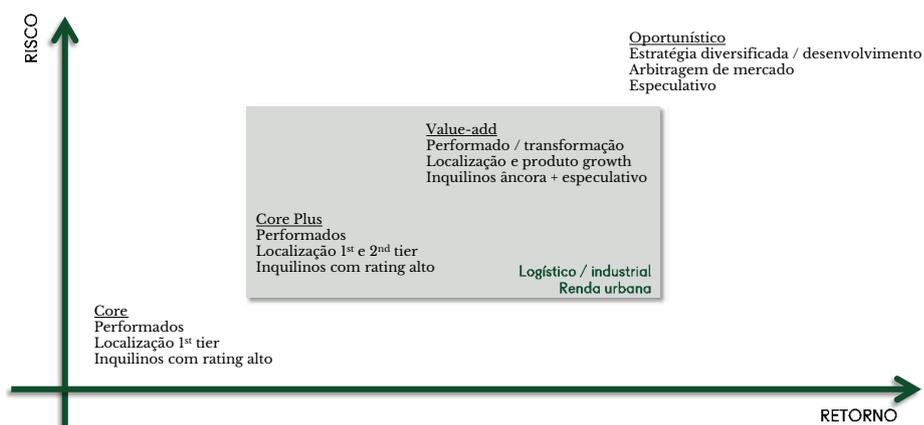


O Fundo é um fundo de tijolo que foca na aquisição de novos ativos nos segmentos (i) logístico / industrial; (ii) lajes ou edifícios comerciais; e (iii) lojas e pontos de varejo fora de *shopping centers*. Nestas categorias, o foco do Fundo se dá nos perfis de risco chamados *Core Plus* e *Value-add*, que, de acordo com nossa avaliação, apresentam as melhores oportunidades de risco-retorno. O diagrama abaixo demonstra esta estratégia:



A tese de investimento do Fundo envolve uma seleção baseada em combinação de *yield* atraente e potencial ganho de capital, conforme descrição abaixo dos perfis de risco/retorno:

Seleção baseada em combinação de yield atraente e potencial ganho de capital



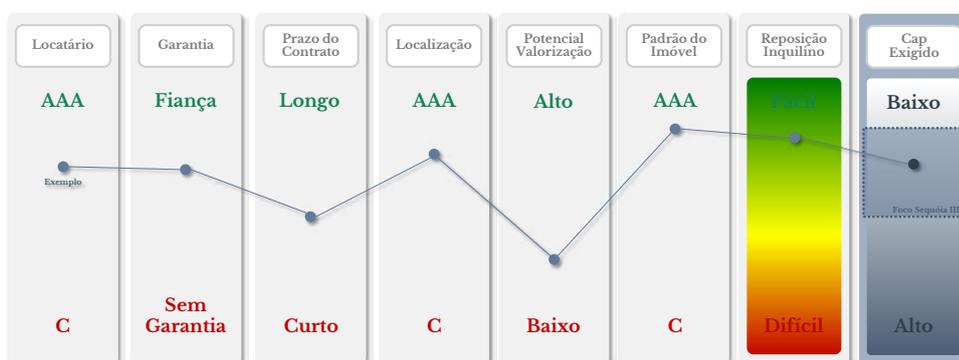
O Fundo buscará ativos que se enquadrem nos seguintes critérios de aquisição:

Crítérios de Aquisição de Ativos¹

- **Região:** Brasil inteiro. Foco em regiões consolidadas, com demanda estabelecida e altas barreiras de entrada. Preferência para SP, RS, MG, SC e PR
- **Tipo de Imóvel:** Galpões logísticos / industriais; lajes corporativas, prédios comerciais ou lojas / pontos de varejo
- **Locatários:** Rating B ou mais alto, com boa capacidade financeira e em setores resilientes
- **Tamanho:** Sem restrição
- **Cap Rate:** acima de 7%aa
- **Tipo de Contrato:** Típico ou atípico
- **Perfil Risco / Retorno:** Core-Plus e Value-add, conforme gráfico ao lado
- **Sinergia com o portfólio:** Melhore a relação risco/retorno do portfólio

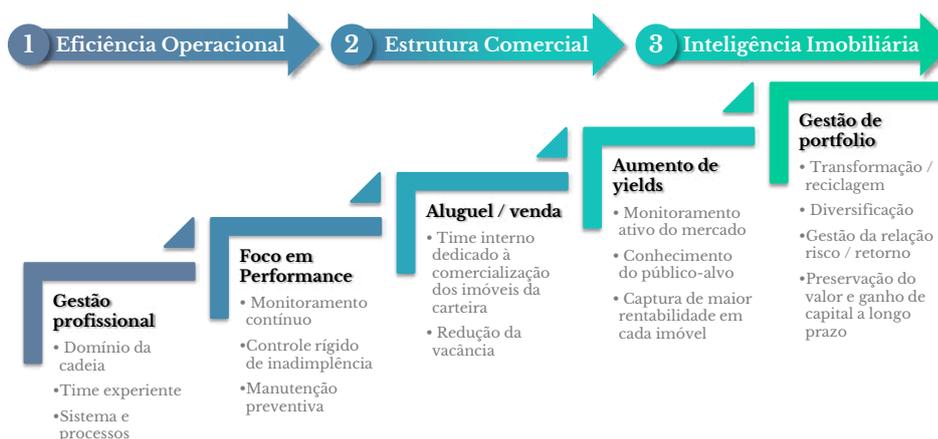
A Sequóia entende que os critérios acima descritos resultam na aquisição de imóveis com reserva de valor, potencial de valorização e maior facilidade na reposição de locatários.

Para a precificação, a Sequóia desenvolveu, ao longo de seus mais de 30 (trinta) anos de experiência na gestão e comercialização de imóveis, um modelo próprio de avaliar e precificar imóveis. Através da metodologia Sequóia, todos os ativos são classificados de forma objetiva, de acordo com oito variáveis (as sete descritas abaixo, mais o tipo de contrato) relativas ao imóvel e ao contrato de aluguel. Este modelo traz agilidade e objetividade para o processo de aquisição de novos ativos. O modelo é descrito em resumo no diagrama abaixo:



Ainda, a Sequóia adota um modelo de gestão ativa em seu portfólio, baseado em três pilares:

- (i) Eficiência Operacional
- (ii) Estrutura Comercial
- (iii) Inteligência Imobiliária



Com foco na operação e meticulosa disciplina de execução, a Sequóia tem por objetivo entregar portfólios de alta *performance*, com rentabilidade e relação risco-retorno superiores ao mercado.

Portfólio Atual

O Fundo atualmente possui 4 (quatro) imóveis no portfólio, todos com 100% (cem por cento) de ocupação e contratos de locação atípicos.

Imóvel	Portfólio	Estado	Locatário	Tipo Contrato	Venci-mento	Área (m²)	Aluguel Atual	
 Atento Penha	Atual	RJ	Atento	Atípico	mar-24	4.083	222	
 Jandira	Atual	SP	Roma Oeste	Atípico	mai-28	10.329	363	
 Atento Madureira	Atual	RJ	Atento	Atípico	set-21	12.201	618	
 Magna SAP	Atual	RS	Magna	Atípico	dez-25	5.909	134	
						abr-24	32.522	1.336
						WAULT¹	3,3 anos	



(1) WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média do prazo dos contratos dos aluguéis vigentes ponderada pela receita aluguel (proporcional à participação do Sequóia III), utilizando como data base 31-dez-2020

Segue abaixo um resumo do portfólio atual do Fundo:

	Atento Penha	Atento Madureira	Luft Jandira	Magna Santo Antônio da Patrulha
				
Locatário	Atento	Atento	Luft até mai/21 Roma Oeste de mai/21 a mai/28	Magna
Município	Rio de Janeiro, RJ	Rio de Janeiro, RJ	Jandira, SP	Santo Antônio da Patrulha, RS
Participação do fundo	50%	100%	100%	50%
Tipo de uso	Contact Center	Contact Center	Logístico	Industrial
Tipo de contrato	Atípico	Atípico	Atípico até mai/21 Típico de mai/21 a mai/28	Atípico
Correção	IPCA	IPCA	IPCA	IPCA
Garantia	Fiança bancária	Fiança bancária	Fiador até mai/21 Seguro Fiança de mai/21 a mai/28	Fiador
Área do empreendimento	8.166 m²	12.201 m²	10.329 m²	11.818 m²
Contrato Atual (Valor / Vencimento)	R\$ 443 mil mar/24	R\$ 618 mil set/21	R\$363 mil até mai/21; R\$280 mil entre mai/21 e mai/28, com desconto de 21%, 14% e 7% nos anos 1, 2 e 3	R\$ 267 mil dez/25
Valor contrato atual para Fundo	R\$ 222 mil	R\$ 618 mil	R\$ 350 mil	R\$ 134 mil
Renegociações em andamento	n/a	Conversas avançadas para extensão do contrato em mais 7 anos	n/a	n/a

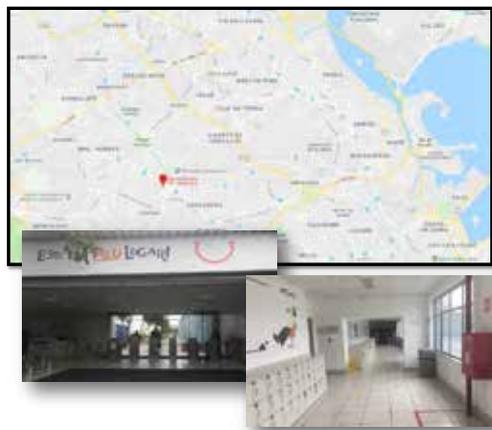
Atento Penha



- (1) De acordo com laudo de avaliação elaborado pela Colliers International com data-base de 31-dez-2019
- (2) De acordo com planilha divulgada pelo agente fiduciário
- (3) Estimativa dos ativos (-) passivos das SPEs

SPE 1	Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários
SPE 2	n/a
Participação do fundo	50,0%
UF	RJ
Cidade	Rio de Janeiro (Penha)
Setor	Call Center
Área do empreendimento	8.166 m ²
Valor do ativo ¹	R\$46,6 mm
Saldo CR1 (31-dez-20) ²	-R\$13,9 mm
Outros ativos e passivos ³	-R\$2,0 mm
Valor líquido	R\$30,8 mm
Locatário	Atento
Tipo do contrato	Atípico
Vencimento	março-24
Índice de reajuste	IPCA
Aluguel atual	R\$443 mil
Garantia	Fiança bancária

Atento Madureira



- (1) De acordo com laudo de avaliação elaborado pela Colliers International com data-base de 31-dez-2019
- (2) De acordo com planilha divulgada pelo agente fiduciário
- (3) Estimativa dos ativos (-) passivos das SPEs

SPE 1	Kozmus 17 Empreendimentos Imobiliários
SPE 2	Kozmus 18 Empreendimentos Imobiliários
Participação do fundo	100,0%
UF	RJ
Cidade	Rio de Janeiro (Madureira)
Setor	Call Center
Área do empreendimento	12.201 m ²
Valor do ativo ¹	R\$68,2 mm
Saldo CR1 (31-dez-20) ²	-R\$4,8 mm
Outros ativos e passivos ³	-R\$2,6 mm
Valor líquido	R\$55,7 mm
Locatário	Atento
Tipo do contrato	Atípico
Vencimento	setembro-21
Índice de reajuste	IPCA
Aluguel atual	R\$618 mil
Garantia	Fiança bancária

Jandira



Dados do Empreendimento	SPE 1	Haka 05 Participações
	SPE 2	Haka 06 Participações
	Participação do fundo	100,0%
	UF	SP
	Cidade	Jandira
Setor	Logístico / Alimentos	
	Área do empreendimento	10.329 m ²
Valor do Ativo (000)	Valor do ativo ⁽¹⁾	R\$39,5 mm
	Saldo CRI (31-dez-20) ⁽²⁾	-R\$2,9 mm
	Outros ativos e passivos ⁽³⁾	R\$0,2 mm
	Valor líquido	R\$36,8 mm
Contrato de Locação	Locatário	Luft até mai-21; Roma Oeste entre mai-21 e mai-28
	Tipo do contrato	Atípico até mai-21; Típico entre mai-21 e mai-28
	Vencimento	maio-28
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$350 mil até mai-21; R\$280 mil entre mai-21 e mai-28, com desconto de 21%, 14% e 7% nos anos 1, 2 e 3
	Garantia	Fiador até mai-21; Seguro Fiança entre mai-21 e mai-28

- (1) De acordo com laudo de avaliação elaborado pela Colliers International com data-base de 31-dez-2019
- (2) De acordo com planilha divulgada pelo agente fiduciário
- (3) Estimativa dos ativos (-) passivos das SPEs

Magna Santo Antonio da Patrulha



Dados do Empreendimento	SPE 1	Owens 20 Empreendimentos Imobiliários
	SPE 2	n/a
	Participação do fundo	50,0%
	UF	RS
	Cidade	Santo Antonio da Patrulha
Setor	Industrial	
	Área do empreendimento	11.818 m ²
Valor do Ativo (000)	Valor do ativo ⁽¹⁾	R\$26,7 mm
	Saldo CRI (31-dez-20) ⁽²⁾	R\$0,0 mm
	Outros ativos e passivos ⁽³⁾	R\$2,0 mm
	Valor líquido	R\$28,7 mm
Contrato de Locação	Locatário	Magna
	Tipo do contrato	Atípico
	Vencimento	dezembro-25
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$267 mil
Garantia	Fiador	

- (1) De acordo com laudo de avaliação elaborado pela Colliers International com data-base de 31-dez-2019
- (2) De acordo com planilha divulgada pelo agente fiduciário
- (3) Estimativa dos ativos (-) passivos das SPEs

Uso dos Recursos e Cronograma de Aquisições

Os recursos da Emissão de Cotas serão utilizados para:

- (i) Pagamento de passivos do Fundo
- (ii) Aquisição de dois novos ativos (Jundiaí e Loja Habitarte, “Novos Imóveis”), descritos a seguir. Os ativos serão adquiridos respeitando tentativamente a ordem de prioridade indicada.

Os Novos Imóveis já estão com compromissos aquisitivos assinados e em processo de diligência.

Para determinar o valor de aquisição de cada imóvel, a Sequóia combina o seu método proprietário de avaliação (descrito neste Estudo e demonstrado a seguir para o caso específico destes dois imóveis) com o método do fluxo de caixa descontado. Para isto, projeta resultados futuros de aluguel, levando em consideração (i) contratos vigentes de aluguel; (ii) risco de inadimplemento baseado em avaliação do(s) locatário(s); (iii) risco de vacância durante e após o término da vigência das contratos atuais; (iv) disponibilidade e valor de aluguel da região para imóveis com características similares; (v) eventual necessidade de investimento nos imóveis (está sendo elaborado laudo técnico-construtivo para análise de eventual necessidade de melhorias, ou de outros aspectos que possam afetar os valores de aquisição). Caso haja discrepância entre os dois métodos de avaliação, o Gestor utilizará o menor valor para aquisição. Adicionalmente, o Gestor contrata um laudo de avaliação independente para substanciar o valor de aquisição (em elaboração).

Conforme descrito no Processo de Investimento acima, o Gestor realiza diligências jurídica, técnica, operacional e ambiental para determinar a viabilidade de aquisição. Os Novos Imóveis estão com a diligência em andamento.

Com base na experiência do Gestor, este entende que o pipeline representa o perfil de ativo que o Fundo pretende atuar, porém não há garantia que os ativos descritos acima integrarão a carteira do Fundo e, caso tais aquisições não sejam concluídas, o Gestor entende que existem ativos de características similares, que se enquadrem na estratégia de investimento concebida pelo Gestor para o Fundo, para serem adquiridos, sem impacto adverso relevante para o Fundo e para o cenário descrito no presente estudo de viabilidade caso ocorram tais substituições.

Usos e Fontes dos recursos da Primeira Emissão:

Fontes		Usos	
Oferta	90,0	Passivos ¹	18,1
		Jundiaí	43,0
		Habitarte	17,5
		Despesas	4,1
		Saldo de Caixa	7,3
Total	90,0	Total	90,0

(1) Estimativa de valor das dívidas na data prevista para liquidação. Pode sofrer alterações

Detalhes dos novos imóveis:**1. Jundiaí**

Trata-se de um galpão modular localizado em Jundiaí-SP, entre as rodovias Anhanguera e Bandeirantes. Pela proximidade com a cidade de São Paulo e diversas cidades de grande porte no interior, o Gestor acredita que esta é uma das áreas mais importantes e adensadas para galpões logísticos do Estado e do país.

Imóvel com compromisso aquisitivo assinado. Diligências jurídica, técnica, operacional e ambiental em andamento, elaborada por prestadores de serviço contratados para tal finalidade.

Dados do Empreendimento	Participação a ser adquirida	100,0%		
	Localização	Jundiaí, SP		
	Setor do locatário	Logístico		
	Área ¹	33.006 m ²		
	Tipo do imóvel	Galpão		
Aquisição	Valor esperado	R\$43,0 mm	(R\$1.303/m ²)	
	Status	Assinado, em due diligence		
	Prioridade de aquisição	1		
Contrato de Locação ¹	Locatário	Diversos		
	Tipo do contrato	Típico		
	Vencimento	setembro-26 (média ponderada)		
	Índice de reajuste	IGP-M		
	Aluguel atual	R\$318 mil	(R\$10/m ²)	
	Garantia	Não há		



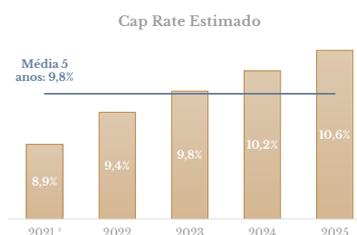
(1) Baseado em informações recebidas pelo vendedor. Imóvel em processo de diligência

2. Loja Habitarte

Trata-se de um imóvel comercial localizado no Brooklin, bairro da zona sul da cidade de São Paulo. O imóvel encontra-se embaixo de um dos empreendimentos imobiliários mais icônicos da cidade, o Habitarte. Na opinião do Gestor, devido ao seu desenvolvimento, densidade populacional e renda média, trata-se de um dos melhores bairros de São Paulo, amplamente explorado pelas maiores incorporadoras do país. De acordo com o Censo 2010, o Brooklin é o quinto bairro com maior renda por domicílio da cidade.

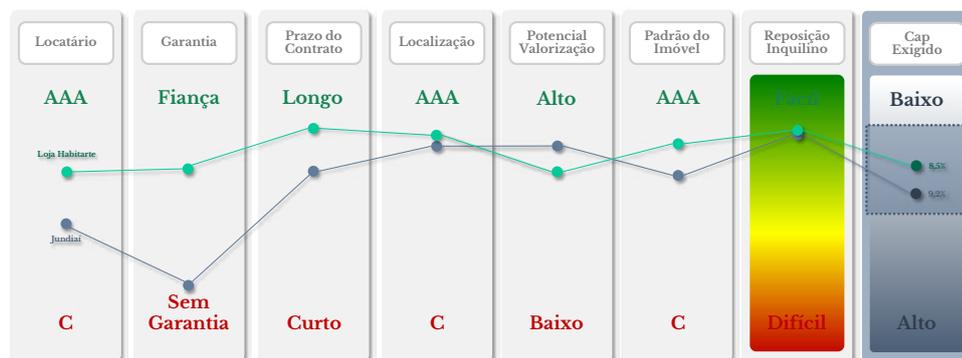
Imóvel com compromisso aquisitivo assinado. Diligências jurídica, técnica, operacional e ambiental em andamento, elaborada por prestadores de serviço contratados para tal finalidade.

Dados do Empreendimento	Participação a ser adquirida	100,0%
	Localização	São Paulo (Brooklin), SP
	Setor do locatário	Varejo Alimentar
	Área ¹	3.416 m ²
	Tipo do imóvel	Loja
Aquisição	Valor esperado	R\$17,5 mm (R\$5.123/m ²)
	Status	Assinado, em due diligence
	Prioridade de aquisição	2
Contrato de Locação ¹	Locatário	St. Marché
	Tipo do contrato	Típico
	Vencimento	agosto-28
	Índice de reajuste	IGP-M para o valor mínimo
	Aluguel atual	R\$122 mil (R\$36/m ²)
	Garantia	Seguro Fiança



(1) Baseado em informações recebidas pelo vendedor. Imóvel em processo de diligência
 Valor do aluguel estimado com base nos últimos meses, pois consiste em um percentual da receita do locatário com valor mínimo

Método de Avaliação Sequóia aplicado aos Novos Imóveis:

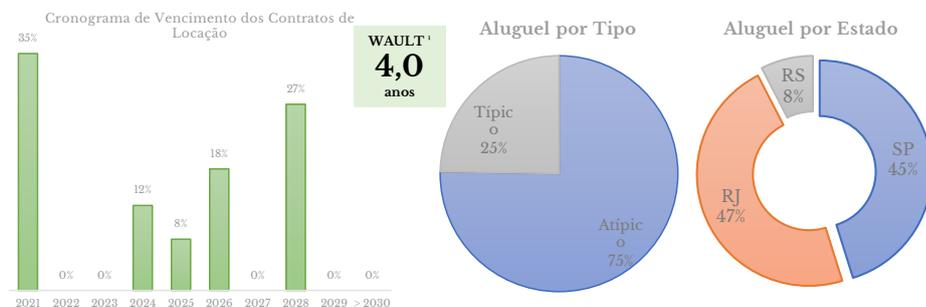


Após a Primeira Emissão e aquisição dos Novos Imóveis, descritos acima, o portfólio do Fundo será composto da seguinte forma:

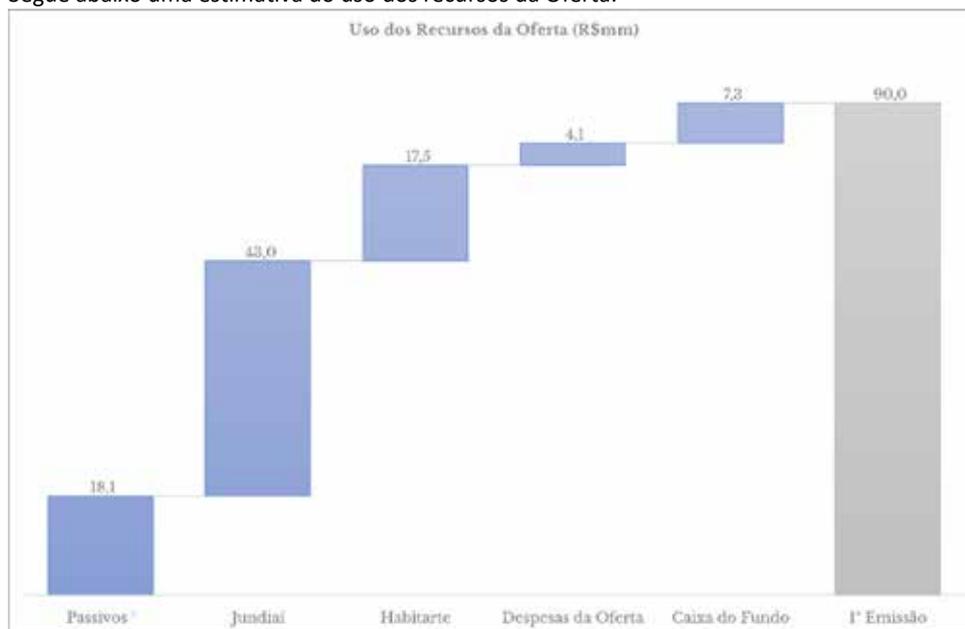
Imóvel	Portfólio	Estado	Locatário	Tipo Contrato	Venci-mento	Área (m²)	Aluguel Atual	Cap Rate Méd Ano 1 ²
Atento Penha	Atual	RJ	Atento	Atípico	mar-24	4.083	222	
Jandira	Atual	SP	Roma Oeste	Atípico	mai-28	10.329	363	10,7%
Atento Madureira	Atual	RJ	Atento	Atípico	set-21	12.201	618	
Magna SAP	Atual	RS	Magna	Atípico	dez-25	5.909	134	
Jundiaí	Novo	SP	Diversos	Típico	set-26	33.006	318	8,8%
Habitarte	Novo	SP	St. Marché	Típico	ago-28	3.416	122	
Total / Média					jan-25	68.944	1.776	9,6%

(1) WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média do prazo dos contratos dos alugueis vigentes ponderada pela receita aluguel (proporcional à participação do Sequóia III), utilizando como data base 31-dez-2020

(2) Cap Rate Médio no Ano 1: aluguel esperado para o primeiro ano do imóvel no portfólio do Fundo, dividido pelo custo de aquisição (preço de emissão da cota para imóveis do portfólio atual)



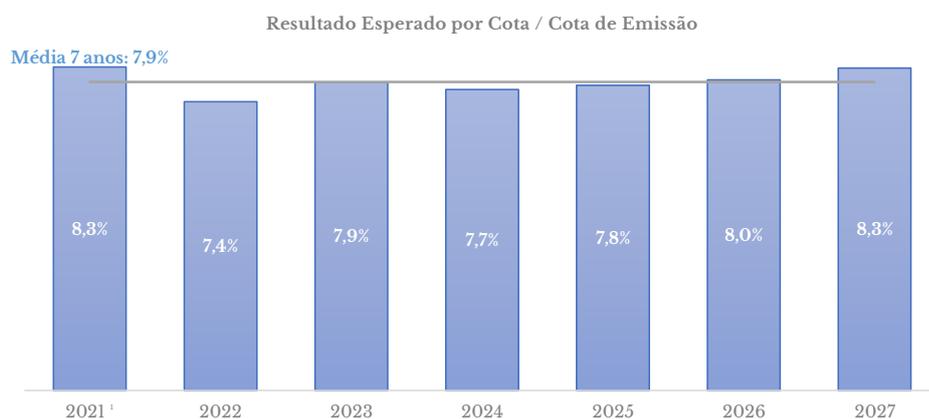
Segue abaixo uma estimativa do uso dos recursos da Oferta:



Por meio do Estudo, e com base nas premissas do Gestor e demais considerações apresentadas, o resultado esperado do Fundo e a rentabilidade ao Cotista para os próximos 7 (sete) anos estão demonstrados abaixo:

em R\$mm	2021 ⁽¹⁾	2022	2023	2024	2025	2026	2027
NOI Esperado - Portfolio Atual	13,9	11,3	11,9	11,3	11,2	11,3	11,6
NOI Esperado - Novos Imóveis	5,3	5,9	6,2	6,4	6,6	6,9	7,1
Despesas do Fundo	(2,7)	(2,7)	(2,7)	(2,7)	(2,7)	(2,7)	(2,7)
Receita Financeira	0,4	0,6	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Resultado Caixa	17,0	15,2	16,2	15,8	16,0	16,3	16,9
Resultado Caixa por Cota (R\$)	8,3	7,4	7,9	7,7	7,8	8,0	8,3
Yield/ Cota de Emissão (R\$100,00)	8,3%	7,4%	7,9%	7,7%	7,8%	8,0%	8,3%
Yield/ Cota + Custos de Emissão (R\$104,74)	7,9%	7,1%	7,6%	7,4%	7,5%	7,6%	7,9%

(1) 2021 com números anualizados



(1) 2021 com números atualizados

A ESTIMATIVA ACIMA NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA

São Paulo, 30 de dezembro de 2020

DocuSigned by:
Fábio André Adamo Idoeta
50E85CC5F57A46B

Fábio André Adamo Idoeta
307.594.498-05

DocuSigned by:
André Aliche De Vivo
FD5C68830396498

André Aliche De Vivo
089.880.528-70

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR. ESTES DADOS PODEM NÃO REPRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA, PODENDO O GESTOR, AINDA, OPTAR PELA AQUISIÇÃO DE COTAS EMITIDAS POR FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA CARTEIRA É GERIDA PELO GESTOR EM DETRIMENTO DA AQUISIÇÃO DE COTAS EMITIDAS POR DEMAIS FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA CARTEIRA NÃO É GERIDA PELO GESTOR E CUJA RENTABILIDADE PODE SER MAIS VANTAJOSA PARA O FUNDO.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

Informe Anual do Fundo - Anexo 39 - V da Instrução CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	09.517.273/0001-82
Data de Funcionamento:	06/06/2008	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRSEQRCTF002	Quantidade de cotas emitidas:	1.182.052,27
Fundo Exclusivo?	Sim	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Outros Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/03
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	CNPJ do Administrador:	22.610.500/0001-88
Endereço:	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar- Pinheiros- São Paulo- SP- 01452-000	Telefones:	(11) 3030-7177
Site:	www.vortx.com.br	E-mail:	admfundos@vortx.com.br
Competência:	12/2020		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTOS LTDA.	17.839.430/0001-02	R. Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 758/81	3044-4099
1.2	Custodiante: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, 215	3030-7177
1.3	Auditor Independente: Grant Thornton	10.830.108/0001-65	Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 105	3886-5100
1.4	Formador de Mercado: -	./-		
1.5	Distribuidor de cotas: -	./-		
1.6	Consultor Especializado: -	./-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: -	./-		
1.8	Outros prestadores de serviços: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	Pretendemos continuar prospectando e adquirindo novos imóveis, de acordo com a política de investimentos do Fundo. No dia 4-nov-20 foi proclorado na CVM pedido de registro de oferta de distribuição pública primária da 1ª Emissão de cotas do Fundo (ICVM 400). O objetivo é captar R\$150 milhões para pagamento das dívidas atreladas aos imóveis e SPEs do Fundo (em especial os Certificados de Recebíveis Imobiliários) e aquisição de novos imóveis.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo Apesar de todas as adversidades ocorridas ao longo do último ano, em especial aos impactos causados pela pandemia da COVID-19, o Fundo manteve suas operações normais. Não houve qualquer evento de inadimplência ou atraso no recebimentos dos aluguéis. Além disso, nós nos antecipamos a futuros vencimentos e assinamos dois importantes contratos: (i) extensão do vencimento do contrato do imóvel de Santo Antonio da Patrulha, RS, alugado para a Magna de abr/22 para dez/25; e (ii) assinatura de contrato com novo locatário no imóvel de Jandira, SP iniciando em			

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=131067&cv=1>

1/4

	<p>mai/21 com vencimento em mai/28, em antecipação ao vencimento do contrato e a saída do atual locatário. No último ano, também concluímos a venda de dois ativos não estratégicos ao Fundo: (i) terreno de Santana de Parnaíba, que não estava desenvolvido e não gerava renda alguma; e (ii) BRF Salvador, imóvel no qual o Fundo possuía participação minoritária.</p>												
4.2	<p>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</p> <p>O Sequóia III Renda Imobiliária possui tese de investimento em base diversificada de imóveis, não estando limitada a um único segmento do mercado imobiliário. O portfólio atual é composto por ativos com perfil logístico, industrial e de renda urbana. Desta forma, o Fundo é beneficiado por uma diversificação natural de seus rendimentos e apresenta maior resiliência em períodos de crise. Além disso, já que todos os contratos de aluguel atuais são da modalidade atípica, o Fundo possui boa previsibilidade de rendimentos. Nossos locatários, apesar de terem sido impactados pela crise causada pela pandemia da COVID-19, possuem posição de liderança ou destaque em seus setores de atuação e relativa solidez financeira. Três dos quatro locatários atuais são subsidiárias brasileiras de grandes companhias multinacionais. Estes fatores possibilitaram ao Fundo manter suas operações saudáveis ao longo do ano, não sendo afetado por qualquer evento de inadimplência ou qualquer outra adversidade econômica.</p>												
4.3	<p>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</p> <p>Para o próximo ano, nosso objetivo é acelerar o crescimento do Fundo, mantendo a qualidade dos imóveis e locatários. No âmbito dos imóveis, o objetivo é manter a operação saudável e a ocupação atual de 100% em todos os imóveis. Além disso, iremos focar na renovação do contrato do imóvel de Madureira, RJ, locado para a Atento, com vencimento em set/21. Pretendemos, ainda, pré-pagar o endividamento dos imóveis/SPEs, a fim de liberar os aluguéis, atualmente securitizados, para distribuição aos cotistas. No âmbito do fundo, o objetivo é concluir a oferta de distribuição pública primária da 1ª Emissão de cotas ainda no primeiro trimestre. Adicionalmente, efetivar a aquisição de imóveis que estão atualmente em nosso pipeline, a fim de concluir a alocação do caixa programado para ser captado através da referida emissão.</p>												
5.	<p>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</p>												
	<p>Ver anexo no final do documento. Anexos</p>												
6.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th> <th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th> <th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th> </tr> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th> <th>Valor (R\$)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Não possui informação apresentada.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Não possui informação apresentada.					
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período										
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)												
Não possui informação apresentada.													
6.1	<p>Critérios utilizados na referida avaliação</p> <p>Noções de conjuntura econômica e resultados auferidos pelo fundo no período.</p>												
7.	<p>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</p> <p>Não possui informação apresentada.</p>												
8.	<p>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</p> <p>Não possui informação apresentada.</p>												
9.	<p>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</p> <p>Não se aplica.</p>												
10.	<p>Assembleia Geral</p>												
10.1	<p>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</p> <p>Rua Gilberto Sabino, 215 www.vortex.com.br</p>												
10.2	<p>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</p> <p>A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, preferencialmente por meio de correio eletrônico (e-mail) e/ou por correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.</p>												
10.3	<p>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</p> <p>Parágrafo Primeiro. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.</p>												
10.3	<p>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</p> <p>Não há informação apresentada.</p>												
11.	<p>Remuneração do Administrador</p>												
11.1	<p>Política de remuneração definida em regulamento:</p> <p>O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivos e escrituração de cotas, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a 1,24% (um inteiro e vinte e quatro centésimos por cento) ao ano calculados sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) 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 Taxa de Administração, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, 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, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), observada a seguinte divisão: (a) Taxa de Administração Específica: Pelos serviços de administração propriamente dita e controladoria de ativos e passivos, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração de 0,24% (vinte e quatro centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais); e (b) Taxa de Gestão: Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor remuneração de 1% (um por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Valor pago no ano de referência (R\$):</th> <th>% sobre o patrimônio contábil:</th> <th>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>180.000,00</td> <td>0,15%</td> <td>NaN</td> </tr> </tbody> </table>			Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	180.000,00	0,15%	NaN				
Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:											
180.000,00	0,15%	NaN											

12. Governança					
12.1 Representante(s) de cotistas					
Não possui informação apresentada.					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	Marcos Wanderley Pereira	Idade:	47		
Profissão:	Diretor	CPF:	1425563783		
E-mail:	mw@vortx.com.br	Formação acadêmica:	Superior Completo		
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	13/04/2018		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
Vórtx DTVM	2016 até a presente data	Administrador de Carteira de Valores Mobiliários	Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários		
Banco Petra S.A.	2009 a 2015	Vice Presidente	Responsável pela estruturação e implantação da instituição das áreas de suporte.		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento		Descrição			
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	159,00	894.963.63	93,22%	86,09%	7,13%
Acima de 5% até 10%	1,00	65.099.20	6,78%	6,78%	
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo serão divulgados na página do Fundo, www.vortx.com.br e no sistema FundosNet da B3 S.A.Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") e da CVM.					
15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
https://vortx.com.br/					
15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
https://vortx.com.br/					
15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
Não possui informação apresentada					
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
Não possui informação apresentada					

Anexos
5. Fatores de Risco

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

ANEXO IX

Laudo de Avaliação do Imóvel Jundiáí

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



Avaliação de Imóvel Logístico

Laudo de Avaliação

9.247/2020

Preparado para: Sequóia Fundos de Investimento

Referência: Avenida Antônio Meccatti, nº 1221 –
Jardim Planalto – Jundiaí - SP

Dezembro, 2020

Accelerating success.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



30 de dezembro de 2020

Sequóia Fundo de Investimentos Imobiliário

Referência: Laudo de Avaliação de um galpão logístico localizado em Jundiaí – SP.

Endereço: Avenida Antônio Meccatti, nº 1221 – Jardim Planalto – Jundiaí - SP

De acordo com a proposta 7.757/2020, assinada na data de 22 de dezembro de 2020, a Colliers realizou uma análise a fim de estimar o valor de mercado para venda e locação, para balizar decisão interna e demonstração financeira do fundo, para a data-base de Dezembro de 2020, para Sequóia Fundos de Investimento, doravante chamados “Cliente”.

Em caráter de exceção não foi possível realizar a vistoria do imóvel devido ao advento relacionado à pandemia do Corona vírus (COVID-19).

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874



Mony Lacerda Knouri, MKICS

CAU A185851-3

Diretor | Responsável Técnico



Accelerating success.



ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO	3
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO	6
4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO	8
4.3 ZONEAMENTO	9
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	10
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO	10
5.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO	11
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	15
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS	15
7.2 METODOLOGIA	15
7.3 VALOR DE LOCAÇÃO	16
7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS	16
7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES	16
7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA	18
7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO	19
7.3.5 VALOR DE LOCAÇÃO	19
7.4 VALOR DE MERCADO PARA VENDA	20
7.4.1 PREMISSAS	20
7.4.2 VALOR DE MERCADO PARA VENDA	22
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	23
9. TERMO DE ENCERRAMENTO	24

ANEXOS

- I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- II - ELEMENTOS COMPARATIVOS
- III - TRATAMENTO POR FATORES
- IV - FLUXO DE CAIXA
- V - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- VI - DOCUMENTOS
- VII - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
- VIII - TABELAS PARA AVALIAÇÃO
- IX - DECLARAÇÃO

Accelerating success.



1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL COMERCIAL EM JUNDIAÍ -SP

Solicitante:	Sequóia Fundos de Investimento
Finalidade e Uso Pretendido:	Análise a fim de estimar o valor de mercado para venda e locação, para balizar decisão interna e demonstração financeira do fundo.
Data de Referência:	Dezembro de 2020
Endereço:	Avenida João Antônio Meccatti, Nº 1221°
Município:	Jundiaí – SP
Área de Terreno:	59.472,00 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Área de Construção:	33.006,00 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel:	Condomínio de Galpões Logísticos
Metodologias:	Locação: Método Comparativo Direto Venda: Método da Capitalização da Renda
Valor de Mercado para Locação:	R\$ 380.000,00/mês (Trezentos e oitenta mil reais mensais)
Valo de Mercado para Venda:	R\$ 48.300.000,00 (Quarenta e oito milhões e trezentos mil reais)
Grau de Fundamentação Obtido:	Locação: Grau II Venda ou <i>Fair Value</i> : Grau II
Grau de Precisão Obtido:	Locação: Grau III Venda ou <i>Fair Value</i> : Não Aplicável



2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com o a proposta 7757/2020, assinado na data de 18 de dezembro de 2020, a Colliers Internacional do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rua José Albino Pereira, s/n° - Jardim Planalto - Jundiá - SP, para a data-base dezembro de 2020 para Seqúia Fundo de Investimentos Imobiliário, doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa do valor de mercado e locação do referido imóvel localizado em Jundiá - SP, para uso interno e demonstrações financeiras do fundo., de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao Cliente e recebidos pela Colliers, banco de dados interno da Colliers, entrevistas com o Cliente, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos e realização de cálculos, foi realizada a elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

A Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor justo para venda. Portanto este documento foi preparado para auxiliar a Cliente no processo de marcação do Fundo, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR-14.653 da ABNT - Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")*, nos seus pronunciamentos *101 - Scope of Work*, *102 - Implementation* e *103 - Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de estimar os valores de mercado de venda e de locação dos ativos pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto. Para determinação do valor de locação adotou-se o Método Comparativo Direto de Mercado. O valor de mercado para venda dos imóveis foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda.

As bases de valores adotadas foram a do Valor de Mercado para Venda, definido pelo *Red Book* como:

Valor de mercado para venda,

"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois



de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão. ”¹

Valor de mercado para locação

“O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um locatário e um locador dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão.”

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

Vistoria

Os efeitos do Vírus COVID-19 afetaram os trabalhos de avaliação de diversas formas, com impactos variados. As consequências exatas do surto de COVID-19 são desconhecidas, mas vistoriar propriedades é uma das tarefas que, sempre que possível, deve ser evitada, principalmente em virtude das restrições impostas pelo governo como medidas preventivas de isolamento social para conter o contágio da doença. Esta orientação está perfeitamente alinhada com o que diz a OMS – Organização Mundial da Saúde, os órgãos de saúde pública das três esferas de governo e com as recomendações do RICS - *Royal Institution of Chartered Surveyors*.

Essa postura também se alinha com as orientações do RICS - *Royal Institution of Chartered Surveyors* para esta situação de pandemia.

A Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos “Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes” e “Condições e Termos de Contratação”.

A Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

¹ Tradução livre para “Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.” – Red Book.



3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do(s) imóvel(is) (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do(s) imóvel(is);
- Contrato de locação do(s) imóvel(is);
- *Rent roll* atualizado do(s) imóvel(is);
- Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual; e,

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- Cópia IPTU- 2020.
- Cópia da matrícula n° 42.971 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí,
- *Rent Roll*

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área de Terreno	Área Bruta Locável
Matrícula	59.472,00 m ²	-
<i>Rent Roll</i>	N/I	33.006,00 m ²

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área de Terreno: 59.472,00 m² conforme matrícula.
- Área construída: 33.006,00 m² conforme *Rent Roll*.

Seqúia Fundos de Investimento

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rua José Albino Pereira, s/n°
Cidade – Estado:	Jundiaí – SP
Densidade de Ocupação:	Médio
Padrão Econômico:	Médio
Categoria de Uso Predominante:	Industrial e Logístico
Valorização Imobiliária:	Estável
Vocação:	Industrial e Logístico
Acessibilidade:	Boa

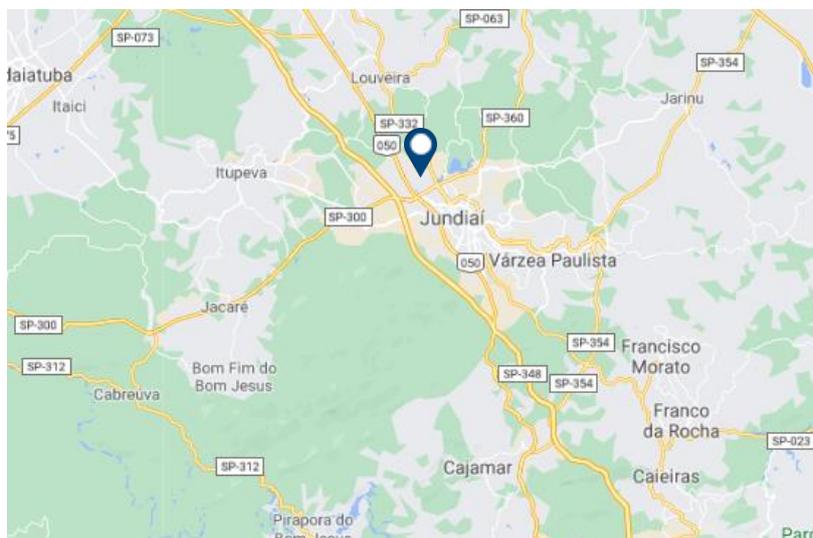


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS



4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado em uma região com características industriais, o entorno imediato do imóvel tem a presença de galpões logísticos, possui residências de padrão médio e baixo localizado as margens das vias principais.

Há fácil acesso para o imóvel por estar localizado na principal via de acesso que liga a Rodovia Anhanguera a Rodovia dos Bandeirantes.

O bairro conta com uma infraestrutura adequada, com boa oferta de transporte público, vias pavimentadas, porém com baixa oferta de comércio e serviço.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	4,6 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Água; Rede de Esgoto Sanitário, Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas e Coleta de Lixo
Transporte Público:	Linha de ônibus localizadas na Av. Antônio Meccatti
Principais Vias de Acesso:	Avenida Antônio Meccatti, Rodovias Anhanguera e Bandeirantes
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Indústrias e residenciais
Pontos de Destaque:	Aeroporto de Jundiaí

4.3 ZONEAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intrinsecamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Posto isso, de acordo com o zoneamento do município de Jundiá, que é regido pela Lei n° 9321 de 11 de novembro de 2019, o imóvel em estudo se encontra em uma zona ZUI – Zona de Uso Industrial, conforme mapa abaixo:



FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – FONTE: SITE DA PREFEITURA DE JUNDIAÍ- SP

Para tal, são permitidos os usos Comercial, Industrial e Logístico, são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- > Coeficiente de Aproveitamento Básico – 0,2 vez a área do terreno;
- > Coeficiente de Aproveitamento Máximo – 2,0 vezes a área do terreno
- > Taxa de Ocupação Máxima – 60 % da área do terreno
- > Taxa de Permeabilidade Mínima – 20 % da área do terreno

O coeficiente de aproveitamento básico determina o quanto se pode construir sobre o terreno tendo como base sua área.

O coeficiente máximo permite ao proprietário aumentar seu potencial construtivo mediante o pagamento de uma contrapartida para a municipalidade.

A taxa de ocupação é definida pela relação entre a área de projeção da construção e a área total de terreno.

A taxa de permeabilidade é a relação entre a área mantida como terreno sem pavimentação em relação à área total de terreno.

Seqúia Fundos de Investimento

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O imóvel comercial possui as seguintes características:

Frente:	Aproximadamente 200,00m para a Avenida Antônio Meccatti
Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	59.472,00 m ² (de acordo com o capítulo 3)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Avenida Antônio Meccatti
Topografia:	Plana
Interferências Físicas:	Não
Restrições Ambientais:	Não
Aproveitamento do Terreno:	Atualmente, o imóvel possui área construída total de 33.006,00 m ² .





5.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

As principais características da construção estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Condomínio de Galpões Logísticos
Estacionamento:	O imóvel possui área de estacionamento a frente dos galpões.
Estrutura:	Concreto armado, estrutura metálica e alvenaria.
Cobertura:	Telhas metálicas
Fachada	Alvenaria e telha metálica trapezoidal
Esquadrias:	Alumínio
Piso:	Piso vinílico, cerâmica e granito
Paredes:	Pintura sobre alvenaria, pintura sobre concreto e azulejos
Idade:	15 anos (idade estimada)
Estado de Conservação	Regular (C)



6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

O primeiro semestre de 2020 foi marcado pelo impacto direto da pandemia do Corona vírus (COVID-19) em uma escala global. O vírus, que teve o primeiro registro na China no fim de 2019, tem como características alto índice de contágio e de mortalidade, segundo a OMS. No Brasil, os primeiros registros de casos oficiais e primeira morte aconteceram no mês de março de 2020. A partir dessa data foram adotadas políticas de isolamento social e restrições a diversos tipos de atividades sociais e econômicas.

As políticas de isolamento social tinham por objetivo diminuir a taxa de contágio da doença e, dessa forma, não provocar o colapso do sistema de saúde. Para isso, atividades econômicas consideradas como "não essenciais" ao bem estar da população foram suspensas, até que houvesse índices que confirmassem a segurança para o retorno.

A diminuição das atividades impactou diretamente o desempenho da economia. Segundo os dados do IBGE, após queda de -2,5% do PIB no primeiro trimestre (revista para -1,5%), o resultado para o segundo trimestre foi o pior desde o início da série histórica em 1996, com queda de -9,7% em comparação com o trimestre anterior e -11,4% em comparação com o mesmo período em 2019. A queda foi puxada principalmente pela redução das atividades industriais e no setor de serviços.

Um dos principais efeitos colaterais da queda da atividade econômica foi a reversão de quadro de queda paulatina da taxa de desemprego. A taxa atinge, no trimestre maio-junho-julho, 13,8% da população, descrevendo um cenário de alta progressiva desde o trimestre outubro-novembro-dezembro, quando o índice atingiu 11,0%, menor valor dos últimos 12 períodos. Para o trimestre maio-junho-julho de 2019, a taxa foi de 11,8%.

Como forma de conter os efeitos da crise, o Banco Central promoveu sucessivas quedas na taxa básica de juros (Taxa Selic). O ano de 2020 iniciou a taxa em 4,25%, com o primeiro corte em março, para 3,75%, com novo corte em maio para 3,00%. Em junho houve uma redução para 2,25%, chegando ao menor percentual da série histórica em agosto, a 2,00%. Essa estratégia visou ampliar o acesso ao crédito e suavizar o impacto da dívida pública nas contas do governo.

O aumento do desemprego teve um impacto direto na capacidade de consumo das famílias, sobretudo naquelas em situação de maior vulnerabilidade. Para isso, o governo junto ao congresso aprovou um programa de auxílio emergencial aos beneficiários do programa Bolsa Família, profissionais autônomos e informais, atingindo um total de 29,4 milhões de famílias.

Esse auxílio, apesar de representar um alto custo às contas públicas, foi capaz de promover liquidez ao mercado interno, atenuando também os efeitos da crise, principalmente para micro e pequenos negócios e na vida da população mais pobre.



Como reflexo da baixa taxa de juros e queda no consumo durante os meses da pandemia, a inflação no Brasil permaneceu sob controle, com Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) avançando 0,70% no mês de agosto, segundo dados do IBGE. O acumulado em 12 meses se encontra 2,44%, dentro da projeção estimada pelo governo. Contudo, Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) apresentou um cenário de aceleração devido a retomada do consumo no nível pré-pandemia no início do segundo semestre, com baixo estoque. O IGP-M de agosto registrou alta de 2,74%, chegando a uma alta de 13,02% nos últimos 12 meses, com prévia de setembro com alta de 4,34%.

Os efeitos internacionais da crise afetaram a entrada de investimentos estrangeiros no Brasil. De acordo com dados do Banco Central, no primeiro semestre de 2020 foram registrados US\$ 25,3 bilhões de Investimento Direto no País (IDP), contra US\$ 32,2 bilhões no primeiro semestre de 2019. Esse valor foi o menor registrado para o período desde 2009.

Panorama do Setor

O mercado de condomínios logísticos de alto padrão no Brasil apresentou absorção bruta de 783 mil m² entre julho e setembro de 2020. É o maior volume de inventário locado dos últimos 5 anos. Destaque para os estados de São Paulo e Rio de Janeiro, que juntas foram responsáveis por aproximadamente 65% de todo o inventário nacional locado. E-commerce e varejo seguem como principais setores que mais alugaram no trimestre.

Já a absorção líquida, saldo entre locações e devoluções, foi de 502 mil m², o valor próximo ao registrado no 4T de 2019, quando o indicador atingiu a máxima histórica de 492 mil m². São Paulo (213 mil m²), Rio de Janeiro (130 mil m²) e Minas Gerais (58 mil m²) são os estados onde este índice foi mais expressivo.

Considerando ampliações e novos condomínios logísticos, o território brasileiro recebeu 10 novos empreendimentos, sendo 3 localizados em São Paulo, 3 em Minas Gerais, 1 na Bahia, 1 no Espírito Santo, 1 no Rio de Janeiro e 1 no Rio Grande do Sul. Vale Ressaltar que o estado de Minas Gerais é o destaque deste trimestre, com participação de 37% do inventário nacional entregue. Com as novas entregas, o inventário de condomínios logísticos no Brasil encerrou o período com 16.491 mil m² de área construída.

A taxa de vacância teve queda de 1 ponto percentual, 16%. Os estados com maiores taxas são Amazonas (48%), Bahia (28%) e Rio Grande do Sul (27%). As menores taxas são encontradas nos estados de Espírito Santo (1%), Santa Catarina (3%) e Goiás (4%).

Sequóia Fundos de Investimento



Mercado Imobiliário Local

O município se estende por 17,7 km² e contava com 108 344 habitantes no último censo. A densidade demográfica é de 6 124,6 habitantes por km² no território do município.

Vizinho dos municípios de Itapevi, Barueri e Osasco, Jundiaí se situa a 3 km a Sul-Oeste de Barueri.

Jundiaí está no eixo logístico da região de Barueri, no entanto sua precificação segue o mercado local.

A de se observar que o mercado imobiliário local não ficou alheio à conjuntura econômica dos últimos anos e foi afetado pelo cenário negativo, com impacto nos preços praticados e na liquidez dos ativos.

A região onde se encontra o imóvel naturalmente acompanha o comportamento verificado em outras praças onde, há poucos anos, observou-se um crescimento intenso, com valores de imóveis que aumentavam substancialmente em um curto intervalo de tempo.

Contudo, atualmente, após as altas verificadas nos últimos anos, percebeu-se um comportamento mais conservador, com um arrefecimento de valores e um cenário de maior estabilidade, ocasionando assim um reequilíbrio no mercado em todos os sentidos.

Observando a oferta de galpões na região, encontram-se com dimensões entre 1.100,00 m² a 10.726,50 m² de área e valores ofertados com uma média de R\$ 18,00/m².mês para locação, com variação ligada à localização, tamanho, padrão e idade aparente.

Analisando o mercado de locação, em relação a liquidez do imóvel, sua localização e sua boa infraestrutura urbana além das características de mercado da ocupação circunvizinha é um atrativo para empresas.

Cenário de Liquidez para Locação:	Médio
Quantidade de Ofertas de Bens Similares para locação:	Média
Prazo de Absorção para Locação:	12 meses
Cenário de Liquidez para Venda:	Médio-Baixo
Quantidade de Ofertas de Bens Similares para venda:	Pequena
Prazo de Absorção para Venda:	18 meses
Público-alvo:	Investidores de grande porte



7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”) e nas normas do *International Valuation Standards Council* (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM n° 472 de 31 de outubro de 2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM Nº 478/09, 498/11, 517/11, 528/12, 554/14, 571/15, 580/16 e 604/18.

7.2 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

Para a estimativa do valor de locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.



7.3 VALOR DE LOCAÇÃO

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais similares disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 5 (cinco) elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a estimativa do valor unitário.

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 20%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na Tabela 1. – Índices Locais, do Anexo VIII– Tabelas para Avaliação do Anexo VIII– Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I – Características da Via, II – Melhoramentos Públicos e III – Características de Ocupação.

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Características da Via e do Grupo II – Melhoramentos Públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III – Características de Ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{transp} = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt)$$

Onde:

Laudo de Avaliação

Seqúia Fundos de Investimento



Ftransp: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Fator Padrão Construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007", concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na Tabela 4 do Anexo VIII– Tabelas para Avaliação.

Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, continua-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{pc} = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc$$

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.



O Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heideck

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas Tabelas de 5 a 7 do Anexo VIII– Tabelas para Avaliação.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$F_{dep} = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc$$

Onde:

F_{dep}: Fator Depreciação

FOC_{AVA}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliado

FOC_{COMP}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:



Sequóia Fundos de Investimento

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída (Módulo):	3.550,00 m ²
Índice de Local:	97,00
Padrão da Construção:	1,326
Estado de Conservação:	C
Idade Considerada (anos):	15
Vida Útil Referencial (anos):	80
Fator de Depreciação:	0,892
Cota-parte de construção:	25%
Cota-parte de terreno:	75%

7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no Anexo III – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

Valor Unitário de Locação: R\$ 11,57/m². mês

7.3.5 VALOR DE LOCAÇÃO

Multiplicando o valor unitário de locação pela construída do imóvel, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de Locação: Valor Unitário de Locação x Área privativa construída

Valor de Locação: R\$ 11,57/m².mês x 33.006,00 m²

Valor de Locação: R\$ 381.879,42/mês

Em números redondos:

Valor de Mercado para Locação: R\$ 380.000,00 .mês

(Trezentos e oitenta mil reais mensais)



7.4 VALOR DE MERCADO PARA VENDA

A estimativa do valor de venda do imóvel foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 15 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

7.4.1 PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

- Aluguel – Contratos Vigentes

Conforme informado pelo cliente, os contratos vigentes possuem as seguintes condições:

Imóvel	Locatário	ABL	Vencim.	Mês Vencim.	Valor	Valor / m ²	Índice Reaj.
Jundiáí Galpões 01, 03 e 04	ICC	15.724	31/Dec/29	Dec/29	135.200	8,6	IGP-M
Jundiáí Galpão 8	Polignum	3.082	14/Feb/24	Feb/24	36.216	11,8	IGP-M
Jundiáí Galpão 06	Nova Geo	3.550	1/Jun/21	Jun/21	30.000	8,5	IGP-M
Jundiáí Galpão 01-A e 02	Risso	2.008	31/Jan/22	Jan/22	27.320	13,6	IGP-M
Jundiáí Galpão 10	Photoenergy	1.419	31/Jul/24	Jul/24	13.900	9,8	IGP-M
Jundiáí Galpão 7	Beautech	3.070	19/Feb/25	Feb/25	30.070	9,8	IGP-M
Jundiáí Galpão 09	Moviflex	1.518	14/Aug/23	Aug/23	20.818	13,7	IGP-M
Jundiáí Galpão 05	Tripoly	1.055	14/Jun/21	Jun/21	11.809	11,2	IGP-M
Jundiáí Prédio B	Laboratório Auge	1.032	8/May/30	May/30	12.000	11,6	IGP-M
Jundiáí Prédio C	Uabox	547	20/Mar/23	Mar/23	5.600	10,2	IGP-M
Jundiáí	Diversos	33.006	10/Sep/26	Sep/26	322.933	9,8	IGP-M

- Aluguel – Contrato Hipotético

Os contratos hipotéticos foram projetados considerando-se as seguintes premissas:

- o Duração do Contrato: 60 meses
- o Valor de Locação: conforme item 7.3.6 Valor de Locação
- o Vacância entre Contratos: 3 meses
- o Probabilidade de Renovação: 75%
- o Crescimento Real: 1,00% ao ano

b) Despesas Operacionais Projetadas



Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e Manutenção/Condomínio

Durante o período de vacância entre contratos de 3 meses, considerando probabilidade de renovação de 75%, incidirem as seguintes despesas:

- IPTU: R\$ 1,00/m²/mês
- Manutenção/Condomínio: R\$ 5,00/m²/mês

- Comissão de Locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponde a 1,00 aluguel.

- Comissão de Venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 2,00% do valor de venda.

- Gestão de Locação

Foi considerada a remuneração pelo gerenciamento do contrato de locação equivalente a 1,00% do valor locativo mensal.

- Fundo de Reposição de Ativo

O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

Considerou-se para este imóvel um FRA de 2,00% sobre o valor locativo mensal, a ser provisionado desde o primeiro mês do horizonte de análise.

c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 8,50% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período 11}}{\text{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado



imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 9,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

7.4.2 VALOR DE MERCADO PARA VENDA

O valor de mercado para venda para cada um dos ativos é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa apresentado no Anexo IV.

Em números redondos:

Valor de Mercado para Venda: R\$ 48.300.000,00

(Quarenta e oito milhões e trezentos mil reais)



8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de Mercado para Locação R\$ 380.000,00/mês

Valor de Mercado para Venda: R\$ 48.300.000,00

O Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor de mercado para a locação do imóvel, pois é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o Método da Capitalização da Renda foi o método escolhido para avaliação do Valor de Mercado para Venda pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

Valor de Mercado para Locação: R\$ 380.000,00

(Trezentos e oitenta mil reais mensais)

Valor de Mercado para Venda: R\$ 48.300.000,00

(Quarenta e oito milhões e trezentos mil reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item 6. **Diagnóstico de Mercado.**

Laudo de Avaliação

Sequóia Fundos de Investimento



9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 24 (vinte e quatro) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 30 de dezembro de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874



Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU A185851-3

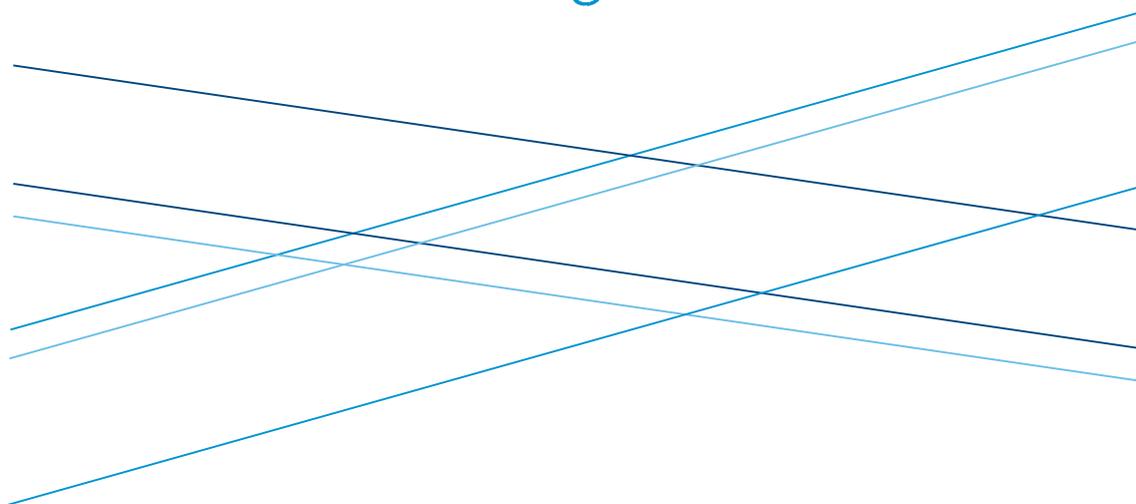
Diretor | Responsável Técnico





Anexo I

Relatório Fotográfico



Laudo de Avaliação

Sequóia Fundos de Investimento



Conforme acordado com o cliente, em caráter de exceção não foi possível realizar a vistoria da propriedade devido ao advento relacionado à pandemia do Corona vírus (COVID-19). Portanto, a presente avaliação conta com informações fornecidas pelo solicitante. Orientação está alinhada com o que diz a OMS – Organização Mundial da Saúde, os órgãos de saúde pública das três esferas de governo e com as recomendações do RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors.

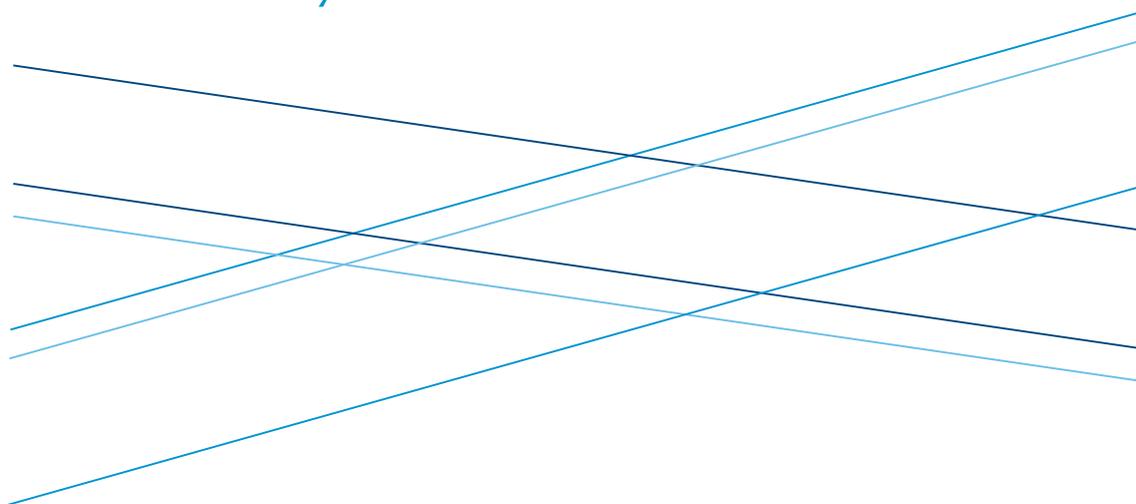
Desta forma, verificou-se padrões, idades aparentes, estados de conservação de acordo com imagens disponíveis em banco de dados, mas que não podem ser reproduzidas por conta de direitos autorais.



Anexo II

Elementos Comparativos

Locação



Laudo de Avaliação

Sequóia Fundos de Investimento



#	Endereço	Área Privativa	Área Homogeneizada	Preço	Oferta/Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fonte de Informação
	Objeto: Avenida João Antônio Mercanti, nº 1.221, Fazenda Retiro	3.550,00 m²	3.550,00 m²	N/A	N/A	15	C	N/A
1	Associação Business Park - Jundiaí Itapeva	3.545,00 m²	3.545,00 m²	R\$ 63.810,00	Oferta	10	B	Binewinger Brasil - (11) 2506-0556
2	Bandeirantes Business Park	4.303,00 m²	4.303,00 m²	R\$ 77.454,00	Oferta	10	C	Beran - Cushman - (11) 4581-4234
3	CLA Jundiaí	1.159,00 m²	1.159,00 m²	R\$ 20.862,00	Oferta	10	C	Rosângela G. Menezes - (11) 3074-1990
4	Global Jundiaí	4.914,00 m²	4.914,00 m²	R\$ 88.452,00	Oferta	10	B	Guilherme Luckler - (11) 3073-8785
5	Mister Business Park	2.773,00 m²	2.773,00 m²	R\$ 49.914,00	Oferta	5	B	Fernando Schlis - (11) 2344-2999



Localização aproximada dos comparativos:

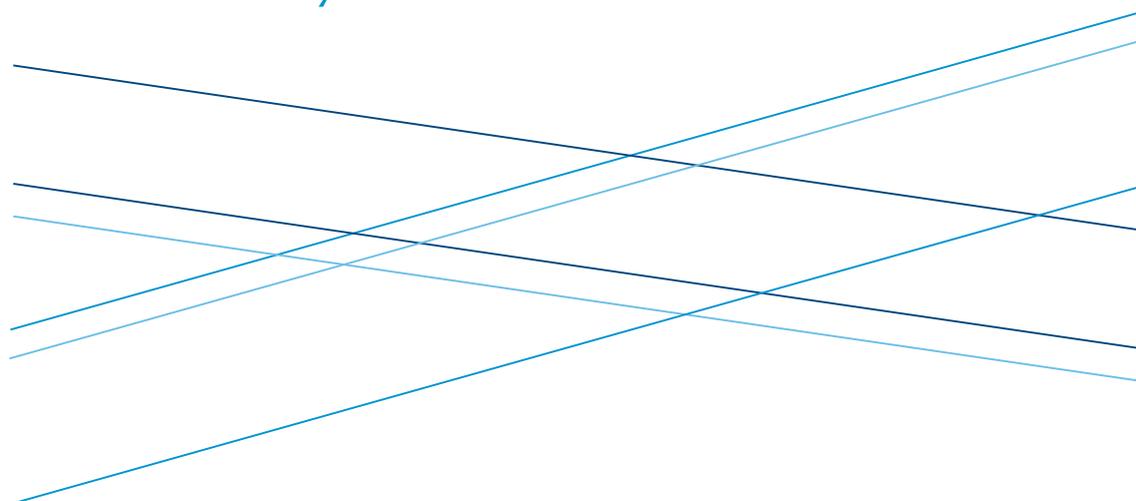




Anexo III

Tratamento por Fatores

Locação





Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

$$\text{Valor Unitário Homogeneizado} = \text{Valor Unitário} \times \text{Fator Final}$$

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Localização	Fator Final $(\sum f - n + 1)$	Valor Unitário Homogeneizado por m ² .mês
1	14.400	1,010	0,838	0,962	1,000	0,810	R\$ 11,66 /m ²
2	14.400	0,982	0,842	0,975	1,000	0,799	R\$ 11,51 /m ²
3	14.400	1,000	0,842	0,975	1,000	0,817	R\$ 11,76 /m ²
4	14.400	1,026	0,838	0,962	1,000	0,826	R\$ 11,89 /m ²
5	14.400	0,990	0,838	0,938	1,000	0,766	R\$ 11,03 /m ²

A tabela a seguir mostra se cada fator utilizado está realmente homogeneizando a amostra através da variação do Coeficiente de Variação da amostra (CV) calculado pela razão entre o Desvio-padrão e a Média Aritmética.

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO MENSAL	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ² .mês):	57,86
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética (\bar{x}) em R\$/m ² .mês:	11,57
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	8,10
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	15,04
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ² .mês):	57,86
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética (\bar{x}) em R\$/m ² .mês:	11,57

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.



Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm t_c (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

t_c : Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras - 1) conforme tabela da Distribuição t de Student

σ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	5
Número de Graus de Liberdade:	4
Tabela t (t_c de Student):	1,533
Desvio-padrão (R\$/m ² .mês):	0,33
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	11,35
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	11,80



Campo de Arbítrio

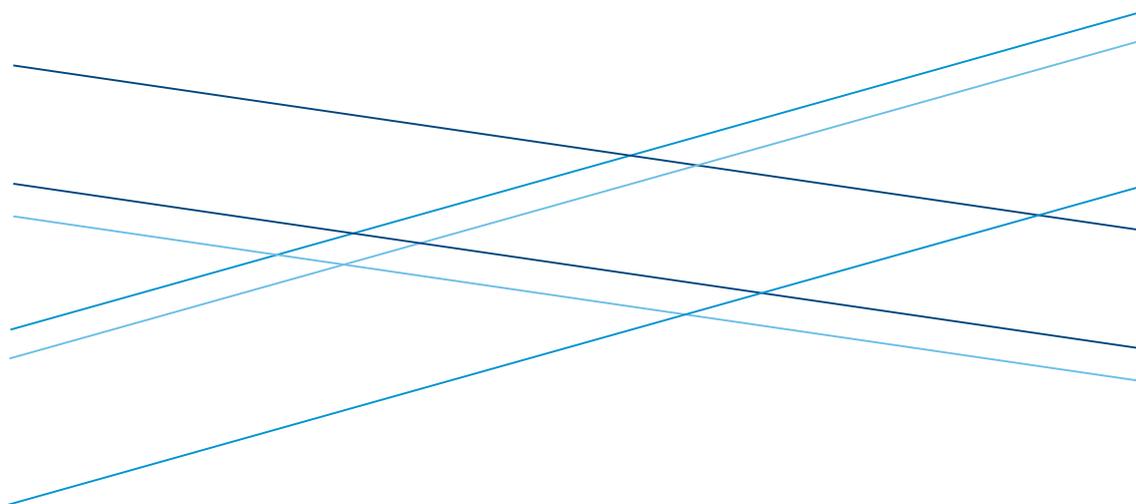
Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas”

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	11,03
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	11,89
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	11,03
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	11,89



Anexo IV

Fluxo de Caixa



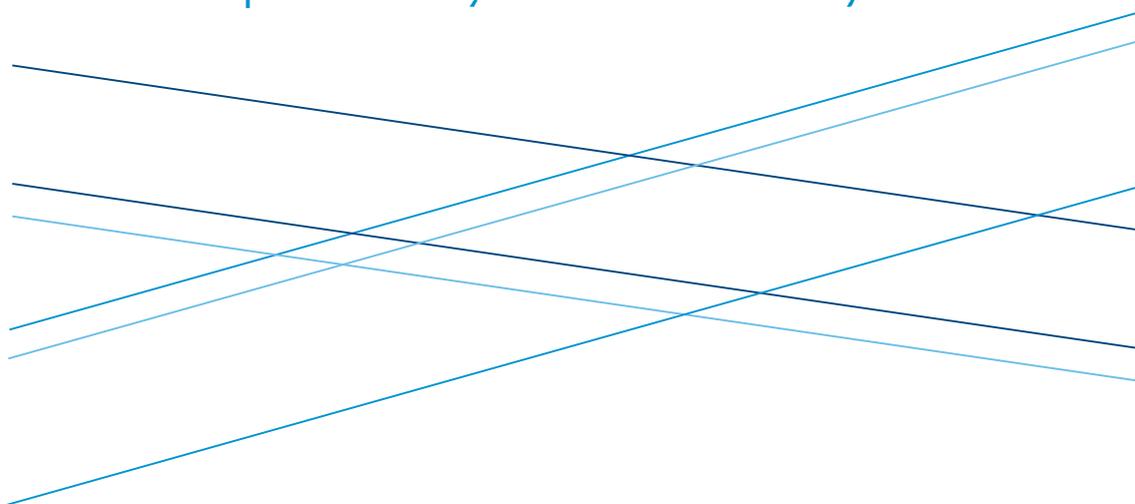


Condomínio de Galpões Logísticos – Jundiá – Resumo Anualizado											
Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10	Período 11
Receitas Brutas											
Receita Potencial de Locação	3.824.635	4.087.128	4.106.882	4.124.904	4.217.924	4.245.799	4.274.076	4.283.089	4.313.580	4.954.242	4.976.804
Turnover – Vacância	-46.214	-23.465	-12.116	-35.918	-11.881	-55.998	-24.662	-25.616	-56.391	-247.507	-58.854
Carência	-159.840	-70.395	-73.117	-160.964	-110.886	-167.993	-73.985	-76.847	-169.174	-752.631	-176.562
Total de Receitas	3.618.581	3.993.268	4.021.649	3.928.022	4.095.157	4.021.808	4.175.429	4.180.626	4.088.015	3.954.104	4.741.388
Despesas de Operação											
Condomínio	20.032	10.100	5.193	15.126	4.994	23.085	10.100	10.385	22.565	97.859	23.085
IPTU	4.006	2.020	1.039	3.025	999	4.617	2.020	2.077	4.513	19.572	4.617
Gestão de Locação	36.186	39.933	40.216	39.280	40.952	40.218	41.754	41.806	40.880	39.541	47.414
Total das Despesas de Operação	60.224	52.053	46.448	57.431	46.945	67.920	53.874	54.268	67.958	156.971	75.116
Resultado Operacional Líquido	3.558.357	3.941.215	3.975.201	3.870.591	4.048.212	3.953.888	4.121.555	4.126.358	4.020.057	3.797.133	4.666.272
Comissão de Locação & FRA											
Comissão de Locação	13.320	5.866	6.093	13.414	9.241	13.999	6.165	6.404	14.098	62.719	14.714
Fundo de Reposição de Ativo	72.372	79.865	80.433	78.560	81.903	80.436	83.509	83.613	81.760	79.082	94.828
Total	85.692	85.731	86.526	91.974	91.144	94.435	89.674	90.017	95.858	141.801	
Perpetuidade											
Valor Residual										54.897.318	
Comissão de Venda										1.097.946	
Valor de Venda Líquido										53.799.371	
Fluxo de Caixa	3.472.665	3.855.484	3.888.675	3.778.617	3.957.068	3.859.453	4.031.881	4.036.341	3.924.199	57.454.703	



Anexo V

Especificação da Avaliação



Seqúia Fundos de Investimento



De acordo com o item "Especificação das Avaliações" da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos e Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Valor de locação - Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES					
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR:			
		GRAU III	GRAU II		GRAU I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	x	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					

PONTUAÇÃO 10

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO III



Fair Value – Método da Capitalização da Renda

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método da capitalização da renda						
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III	GRAU II	GRAU I		
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicados	X	Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
2	Análises 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
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintética da conjuntura
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X	Arbitrada
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada		Rendas líquidas
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	X	Simulação única com variação em torno de 10%
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado

¹⁾ Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO 14

FUNDAMENTAÇÃO GRAU II

Para indicação de valor			
GRAUS	III	II	I
Portos Mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos
Para indicadores de viabilidade			
GRAUS	III	II	I
Portos Mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos



Grau de Precisão

Valor de locação - Método Comparativo

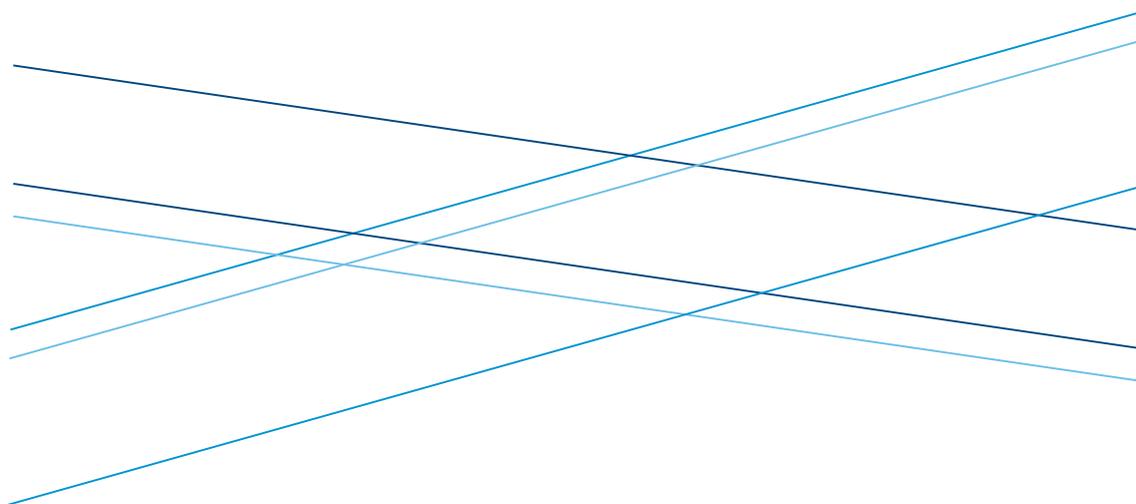
GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m ² .mês):	11,35
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m ² .mês):	11,80
Amplitude (R\$/m ² /mês):	0,45
Média (R\$/m ² /mês):	11,57
Amplitude/Média:	4%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média > 50%

Para o Método da Capitalização da Renda não se aplica a apuração do Grau de Precisão.



Anexo VI

Documentos



Laudo de Avaliação

Sequóia Fundos de Investimento



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ									
USOP - DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO									
TIPO DO IMÓVEL	VALOR	ÁREA	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR
15 IPTU + TAXAS	2006	292.472	10	02/01/2020					30.004.0111
FERRAÇÃO ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA									
LOCALIZAÇÃO					COMPLEMENTO				
2430 AV. JOÃO ANTONIO MECCATI, 1221 FAZ. RETIRO JD. JUNDIAÍ 13211-223					AV. JOÃO ANTONIO MECCATI, 1221 FAZ. RETIRO JD. JUNDIAÍ 13211-223 JUNDIAÍ/SP				
Linha Quilômetro					Espetro de Frequência				
- IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA					- IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA				
CLASSIFICAÇÃO ZONAL					CLASSIFICAÇÃO ZONAL				
100 NORMAL					100 NORMAL				
30 ARMAZENS GERAIS, DEPOSITOS E OFICINAS ALTO					30 ARMAZENS GERAIS, DEPOSITOS E OFICINAS ALTO				
50 INDUSTRIA					50 INDUSTRIA				
VALOR TOTAL					VALOR TOTAL				
245.219,82					245.219,82				
232088,54					232088,54				



LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

matrícula **42971** ficha **01**

Jundiaí, 14 de março de 1985

IMÓVEL: Cadastro na FM. sob nº 30.004.111-6, UMA ÁREA DE TERRAS, urbana, sem benfeitorias, destacada da área denominada "Fazenda Retiro", situada no Jardim Jundiaí, no Trevo de Jundiaí-Itú, nesta cidade e comarca de Jundiaí, 2ª Circ. Imobiliária, com área de 59.472,8715m², ou 2.4575 alqueires, que tem a seguinte descrição perimétrica: o perímetro se inicia num marco, situado à margem da via pública que tem a denominação local de marginal por seguir junto à Rodovia Marechal Rondon; do citado marco segue delimitando com a faixa da Estrada de Ferro Sorocabana (futura linha de Louveira-Jundiaí-São Paulo) e com os rumos verdadeiros e distâncias sucessivas de S17º-32'E (dezenove graus e trinta e dois minutos Sudoeste) na distância de 56,00 metros, S18º58'E (dezoito graus e cinquenta e oito minutos sudoeste) na distância de 200,10 metros e S16º06'E (dezesseis graus e seis minutos Sudoeste), até atingir um marco situado na cerca divisória do Bairro denominado Jardim Guanabara; defletindo à esquerda, segue com o rumo verdadeiro de S79º-30'E (setenta e nove graus e trinta minutos Sudeste), na distância de 17,58 metros até um marco situado junto à referida cerca; neste marco defletindo à esquerda, segue com o rumo verdadeiro de N15º09'E (quinze graus e nove minutos Nordeste) na distância de 455,75 metros (quatrocentos e cinquenta e cinco metros e setenta e cinco centímetros) até atingir um marco situado à margem da marginal no início citada, dividindo com terras do Dr. Eduardo Celestino Rodrigues, então defletindo à esquerda segue junto a citada marginal e com rumos verdadeiros e distâncias sucessivas de S79º42'W (setenta e nove graus e quarenta e dois minutos Sudoeste) com 129,40 metros e N82º35'W (oitenta e dois graus e trinta e cinco minutos Noroeste) com 146,95 metros.

(continua no verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) Visualizado em: 15/07/2020 11:08:07



matrícula **42971** Ficha **01**
-verso-

metros, atinge o marco onde teve início esta descrição perimétrica, abrangendo o perímetro descrito a área 59.472,8715 metros quadrados ou 2.4575 alqueires.....

PROPRIETÁRIOS: JANES HLEBANJA, brasileiro, RG nº 1.871.034 e do CPF. nº 005.472.208-04, industrial; e neste ato assistido por sua mulher MARIA DE LOURDES HLEBANJA, brasileira, de prendas domésticas, RG. 3.361.469, casados sob o regime da separação legal de bens, antes da lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, à Rua Maestro Joaquim Capote nº 136.....

TÍTULO AQUISITIVO: transcrição nº 95.350, livro 3-CK, fls. - 278, da 1ª Circ. Imobiliária local. Eu, João Carlos Hutter (João Carlos Hutter), escr. autorizado, datilografei.- O Oficial, Célio Mendes Ribeiro (Célio Mendes Ribeiro).....

R.1 = VENDA E COMPRA. Nos termos da escritura, lavrada aos 14 de fevereiro de 1.985, livro nº 124, fls. 108vº, do 3º Tabelionato de Notas local, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por ANTONIO HENRIQUE KRAMER, brasileiro, industrial; RG. nº 3.186.196 e CPF.041.288.008-30, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6.515/77, com ANA BELA KRAMER, brasileira, RG. nº 6.494.045, do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Zufeirey nº1439 Vila Progresso, pelo preço de Cr\$250.000.000, por compra feita aos proprietários supra qualificados.- Jundiaí, 14 de março de 1.985. Mier. 60397. Eu, João Carlos Hutter (João Carlos Hutter), escr. autorizado, datilografei. O Oficial, Célio Mendes Ribeiro (Célio Mendes Ribeiro).....

(continua na ficha 02)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) Visualizado em: 15/07/2020 11:08:07



LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

matrícula 42.971 ficha 02

Jundiaí, 30 de julho de 19 87

R.02 = HIPOTECA - À vista da escritura de GARANTIA REAL, Livro 615, fls. 31vº, do 1º Cartório de Notas local, datada de 22 de julho de 1987, Microfilme nº **80770**, os proprietários Antonio Henrique Kramer, s/m Ana Bela Kramer, já qualificados, deram o imóvel desta matrícula, em primeira, única e especial hipoteca, em favor de COMPANHIA METALÚRGICA - PRADA, com sede nesta Capital, à rua Engenheiro Francisco Pita Brito, nº 138, inscrita no CGCMF nº 56.993.900/0001-31, devidamente representada, para garantia de dívida no valor de CZ\$ 30.556.847,00 (Trinta Milhões, Quinhentos e Cinquenta e Seis Mil, Oitocentos e Quarenta e Sete Cruzados), equivalente a 98.402,24 DTNS no mês de junho próximo passado, e garantia ora oferecida subsistirá até a data em que a firma Indústria de Máquinas Kramer Ltda, entregar à ora outorgada e esta os receber em caráter definitivo em cumprimento ao contrato de 18 de maio de 1987, citado na escritura, máquinas e equipamentos no valor equivalente a 98.402,24 DTNS, ficando contudo ressalvado aos "outorgantes" o direito de remissão do imóvel ora cedido em garantia um vez efetivado e completa do o valor já fixado; obrigando-se a "Outorgada" a dar quitação e fornecer todos e quaisquer documentos que necessários se fizerem ao cancelamento da presente hipoteca. Jundiaí, 30 de julho de 1987. O esc. aut, (João Miguel Fakine)

Av.3 - CANCELAMENTO - De acordo com o instrumento particular de quitação, datado de 08 de fevereiro de 1.989, firmado pela COMPANHIA METALÚRGICA PRADA, foi dada quitação a hipoteca supra (R.2) e autorizado o cartório a proceder ao CANCELAMENTO

(continua no verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) Visualizado em: 15/07/2020 11:08:07



matricula	Data
-42.971-	-02- verso

TO de meana.- Micr. 94137.- Jundiaí, 1^o MAR 1985.- O Ofic. maior, Luís Carmo Pascoal (Luís Carmo Pascoal).-----

R.4 - HIPOTECA - De acordo com a **CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL POC FINEM N. 05-293/89**, emitida em 27 de fevereiro de 1.989, São Paulo e com vencimento para 09 de abril de 1.994, sendo os pagamentos deverão ser efetuados na praça de Jundiaí, no valor de R\$ 608.856,31, com juros e forma de pagamentos constante (e) da cédula, emitida por **INDUSTRIA DE MÁQUINAS KRAMER LTDA.**, inscrita no CCMP sob nº 45.184.595/0001-10, com sede em Jundiaí, SP, a Rua Professor Bruno Rezende de Camargo, 99, os coobrigados hipotecantes **ANTONIO HENRIQUE KRAMER e ANA BEIA KRAMER**, já qualificados, deram em primeira, única e especial hipoteca o imóvel desta matrícula a favor do **BANCO FINANCEIRO E INDUSTRIAL DE INVESTIMENTO S. A.**, com sede em São Paulo, Capital, à Av. Paulista, 1.000, 9^o andar, inscrito no CGC / MF sob nº 48.103.014/0001-67, demais condições constantes da cédula que fica fazendo parte integrante do presente.- Microfilme nº 94138.- Jundiaí, 1^o MAR 1985.- O Oficial maior, Luís Carmo Pascoal (Luís Carmo Pascoal).-----

R.5 - HIPOTECA - Nos termos da Cédula de Crédito Industrial POC FINEM Nº 05-415/91, emitida aos 28 de junho de 1.991, em São Paulo (SP), com o vencimento aos 09 de julho de 1.995, sendo a praça de pagamento Jundiaí (SP), onde serão efetuados os pagamentos, emitida por **INDÚSTRIA DE MÁQUINAS KRAMER LTDA.**, já qualificada, neste ato devidamente representada, os coobrigados

= CONTINUA NA FICHA Nº 03 =

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) Visualizado em: 15/07/2020 11:08:07



LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

matrícula: 42.971 ficha: 03

Jundiaí, 15 de julho de 1991

obrigados hipotecantes ANTONIO HENRIQUE KRAMER e ANA BELA KRAMER, já qualificados, deram em segunda e especial hipoteca o imóvel objeto desta matrícula, ao BANCO FINANCEIRO E INDUSTRIAL DE INVESTIMENTO S/A., já qualificado, neste a to devidamente representado, para garantia da dívida no valor de Cr\$99.201.967,79, com prazo de carência de que inicia-se em 28 de junho de 1.991, encerrando-se aos 09 de julho de 1.992, com juros de 12,0% ao ano, e todas as demais condições constantes da Cédula. Sendo o valor de avaliação do imóvel estimado em Cr\$218.224.500,00. MICROFILME 109796, Jundiaí, 15 de julho de 1.991. O Escrevente autor. *[Assinatura]*
(Célio Alfredo Mendes).

Av.6º - ADITIVO:- Nos termos do aditivo a cédula de Crédito Industrial Poc Finem nº 05-293/89, firmado em São Paulo, aos 15 de julho de 1991, é a presente para constar que o prazo de amortização do financiamento objeto da hipoteca do R,5 desta matrícula, originariamente fixado em 33 meses, com vencimento final para 09/04/1994, fica acrescido em mais 29 meses, passando o seu vencimento final para 09 de setembro de 1996.- Jundiaí, 13 AGO. 1991. - Micr. nº 110255. O escr autorizado, *[Assinatura]* (José Alfredo Fortarel Barboza).

R.7 - VENDA E COMPRA:- Nos termos da escritura de venda e compra, lavrada aos 27 de outubro de 1994, Livro 252 fls. -- 172/173, pelo 4º Cartório de Notas local, o imóvel desta matrícula foi adquirido por INDUSTRIA DE MAQUINAS KRAMER LTDA. com sede nesta cidade, à Avenida João Antonio Meccatti, 220, Distrito Industrial, inscrita no CGC nº 45.184.595/0001-10, devidamente representada, por compra feita aos proprietários segue-verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) Visualizado em: 15/07/2020 11:08:07



matrícula	folha
42.971	03
verso	

ANTONIO HENRIQUE KRAMER e sua mulher ANA BELA KRAMER, já qualificados, pelo preço de R\$0,01 (VV. R\$194.128,99):- Micr. nº 133970 - Jundiaí, 12 DEZ 1994 - O escr. autorizado, Fortarel Barboza (José Alfredo Fortarel Barboza). --

R.8 - VENDA E COMPRA:- Nos termos da escritura de venda e compra, lavrada aos 03 de março de 1995, Livro 256 fls. 202/204, pelo 4º Cartório de Notas local, o imóvel desta matrícula foi adquirido por VANISTAR S/A., sociedade uruguaia constituída de acordo com as Leis do Uruguai, com sede social em Calle Ituzaingó, nº 1393, p.04, esc 401, Montevideo, Uruguai inscrita na Direção Geral Impositiva RUC nº 21.308718.0019, devidamente representada, por compra feita à proprietária -- INDUSTRIA DE MAQUINAS KRAMER LTDA., já qualificada, pelo preço de R\$225.000,00 (VV. R\$257.365,77).- Micr. nº 135183 Jundiaí, 13 MAR 1995 - O escr. autoriz. Fortarel Barboza (José Alfredo Fortarel Barboza). --

R.9 - VENDA E COMPRA:- Nos termos da escritura de venda e compra, lavrada aos 01 de agosto de 1996, Livro 273-E fls. 44/45, pelo 4º Cartório de Notas local, o imóvel desta matrícula foi adquirido por BALTON INTERNATIONAL SOCIEDAD ANONIMA pessoa jurídica de direito privado constituída segundo as leis do Uruguai, com sede social a Calle Ituzaingó nº 1393, 4º andar, sala 401, Montevideo, Uruguai, inscrita na Direção Geral Impositiva RUC 21.297520.0018, devidamente representada, por compra feita à proprietária VANISTAR S/A., já qualificada, pelo preço de R\$324.523,33, que deixa de apresentar a CND-INSS bem como o COTF da Receita Federal, em virtude do imóvel não pertencer ao seu ativo permanente, nos termos da legislação vigente - Micr. 142671 - Jundiaí 13 AGO 1996 - O escr. subsc. Fortarel Barboza -

Visualização disponibilizada pelo Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) Visualizado em: 15/07/2020 11:08:07



LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

matrícula: 42.971

folha: 04

Jundiaí, 05 de fevereiro de 1998

Av.10 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:- Nos termos do requerimento assinado em São Paulo, aos 19 de dezembro de 1997, pelo Banco Financeiro e Industrial de Investimento S/A, foi autorizado este serviço a proceder o cancelamento da hipoteca objeto do R.04, desta matrícula, em virtude de liquidação da dívida.- Microfilme sob numero 151.081 - Jundiaí, 05.02.98 - Averbado por *Roberto Barboza* - (José Alfredo Fortarel Barboza, escrevente).-

Av.11 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:- Nos termos do requerimento assinado em São Paulo, aos 19 de março de 1998, pelo Banco Financeiro e Industrial de Investimento S/A, foi autorizado este serviço a proceder o cancelamento da hipoteca objeto do R.05 desta matrícula, em virtude de liquidação da dívida.- Microfilme 152.096.- Jundiaí, 30 de março de 1998.- Averbado por *Roberto Barboza* - (José Alfredo Fortarel Barboza, escrevente).-

Av.12 - DECLARAÇÃO/INEFICÁCIA:- Nos termos do Mandado de Registro de Penhora, expedido aos 28 de abril de 1999, pelo MM. Juiz do Trabalho da 1ª Junta de Conciliação e Julgamento de Jundiaí-SP, do processo numero 00.952/89-8-RT, tendo como reclamante ADILSON W. MOREIRA e outros 21 e como reclamada INDUSTRIA DE MAQUINAS KRAMER LTDA., é esta para constar que foi declarada a ineficácia das alienações objeto do R.08 e R.09, desta matrícula, por haver sido reconhecida a fraude.- Microfilme numero 163.399.- Jundiaí, 04 de outubro de 1999.- Averbado por *Roberto Barboza* - (José Alfredo Fortarel Barboza, escrevente).-

R.13 - PENHORA:- Nos termos do Mandado citado (Av.12), tendo como reclamante ADILSON W. MOREIRA e outros 21 e como reclamada INDUSTRIA DE MAQUINAS KRAMER LTDA., procedeu-se a penhora do imóvel desta matrícula, em favor do reclamante, para garantia da dívida no valor de R\$47.869,76, tendo sido nomeado depositário o Sr. José João Vieira.- Microfilme 163.399.- Jundiaí, 04 de outubro de 1999.- Registrado por *Roberto Barboza* - (José Alfredo Fortarel Barboza, escrevente).-

R 14 - SEQUESTRO - Por mandado expedido em 16 de junho de 2003, pela MM Juiza de Direito da 1ª Vara Cível local e Auto de Sequestro e Depósito, extraído dos autos da ação Cautelar de Sequestro, processo n. 1940/03, requerida por MASSA FALIDA DE INDÚSTRIA DE MÁQUINAS KRAMER em face de VANISTAR S/A e BALTON INTERNATIONAL SOCIEDAD ANÓNIMA, procedeu-se o sequestro deste imóvel em favor da requerida, tendo sido nomeado como depositário José Abel de Oliveira. Microfilme 195.776. Jundiaí, 18 de julho de 2003. Registrado por *João Miguel Fakine*. (João Miguel Fakine, escrevente.)

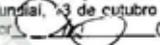
continua no verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br) Visualizado em: 15/07/2020 11:08:07

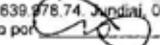


matrícula **42.971** ficha **04**
verso

R 15 - PENHORA - Nos termos da Certidão de Objeto e Pê, expedida aos 29 de novembro de 2007, pelo escrivão diretor do Segundo Ofício Cível da Comarca de Jundiaí-SP, da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo n. 309.01.2005.040295-8/000000-000, ordem n. 2181/2005, protocolada sob número 237.657 em 18/01/2008, requerida por **SERV CRED FOMENTO MERCANTIL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob n. 05.375.503/0001-65, com sede nesta cidade, na Rua Rangel Pestana, n. 328, sala 21, centro, contra **INTERNACIONAL CAN LTDA e BALTON INTERNACIONAL SOCIEDAD ANONIMA**, procedeu-se a penhora do imóvel desta matrícula, em favor da requerente, para garantia da dívida no valor de R\$ 392.904,40, tendo sido nomeada como depositária a executada, na pessoa de seu representante legal, Jundiaí, 11 de fevereiro de 2008. Conferido por Leandro Michel Bressan. Digitado e registrado por  (José Alfredo Fortarel Barboza, escrevente).

AV 16 - PENHORA - Protocolo n. 257.944, em 22/09/2009. Nos termos do mandado n. 418, expedido aos 27 de agosto de 2009, extraído dos autos da ação Trabalhista, processo n. 00958-1996-096-15-00-3, em trâmite no 3º Vara do Trabalho de Jundiaí, SP, movida por, **ADAUTO JOSÉ DA SILVA** brasileiro, RG n. 13.947.939, CPF n. 079.552.898-11, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com **MARIA ISABEL FLORENTINO**, RG n. 25.094.671-3, CPF n. 248.818.428-46, residentes e domiciliados à Rua Caleiras n. 115, casa 1, nesta cidade, em face de: **BALTON INTERNATIONAL S.A.** procede-se a penhora sobre este imóvel em favor do exeqüente para garantia da dívida no valor de R\$ 3.639.978,74, tendo sido nomeado depositário o Sr. Dorival Gonçalves, residente na Rua Rangel Pestana, n. 297, Centro, nesta cidade. Jundiaí, 03 de outubro de 2009. Conferido por Cléber Antônio Finardi. Averbado por  (Cassiano Alves Diniz, escrevente).###

AV 17 - CANCELAMENTO/PENHORA - Protocolo n. 267.226, em 21/05/2010. Nos termos do mandado de levantamento de penhora n. 524/2010, expedido aos 12 de maio de 2010, extraído dos autos da ação trabalhista, processo n. 0095200-75.1989.5.15.0002 RT, que tramita perante o Juízo de Direito da 1ª Vara do Trabalho de Jundiaí, SP, é a presente para constar o cancelamento da declaração de ineficácia objeto da AV 12 e da penhora objeto do R13, no valor de R\$ 3.639.978,74. Jundiaí, 02 de junho de 2010. Conferido por  Averbado por  (Cassiano Alves Diniz, escrevente).###

AV 18 - CANCELAMENTO/PENHORA - Protocolo n. 268.434, em 24/06/2010. Nos termos do mandado de desconstituição de registro de penhora n. 237/2010, expedido aos 11 de junho de 2010, extraído dos autos da ação Trabalhista, processo n. 0095800-61.1996.5.15.0096 RT, que tramita perante o Juízo de Direito da 3ª Vara do Trabalho de Jundiaí, Comarca de Jundiaí, SP, é a presente para constar o cancelamento da penhora objeto da AV 16, no valor de R\$ 3.639.978,74. Jundiaí, 06 de julho de 2010. Conferido por João Miguel Fakina. Averbado por  (João Miguel Fakina, escrevente).

*continua na ficha 05

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) Visualizado em: 15/07/2020 11:08:07

Laudo de Avaliação

Sequóia Fundos de Investimento



LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Matrícula: 42.971 Folia: 05

20 Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí - SP

AV 18 - **CANCELAMENTO** - Protocolo n. 284.265, em 21/07/2011. Nos termos do mandado expedido aos 07 de julho de 2011, processo 2281/03, de ação revogatória, que tramitou pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí-SP, é a presente para constar o cancelamento dos registros números 08 e 09 desta matrícula, por haver sido declarada a ineficácia das alienações. Jundiaí, 03 de agosto de 2011. Conferido por Cléber Antônio Finardi. Averbado por José Alfredo Fortarel Barboza, escrevente). ###

R 20 - **VENDA E COMPRA** - Protocolo n. 287.761, em 15/09/2011. Nos termos da escritura pública de venda e compra, lavrada aos 06 de setembro de 2011, livro n. 522, fls. 127/132, pelo 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Araraquara, SP, a proprietária Massia Falida da sociedade empresária **INDÚSTRIA DE MÁQUINAS KRAMER LTDA**, devidamente representada e nos termos do Alvará Judicial expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí, nos autos da Ação 2281/2003, em data de 25 de agosto de 2011, vendeu este imóvel a **FEMA ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ n. 12.856.216/0001-32, com sede na cidade de São Paulo, SP, na rua General Jardim, 808, conjunto 305-C, pelo preço de R\$ 8.400.000,00. A vendadora deixa de apresentar as CND da RFB e INSS em virtude do artigo 146 da Lei 11/101/2005 e pela instalação do procedimento concursal em decorrência da decretação de falência da mesma. Jundiaí, 29 de setembro de 2011. Conferido por Rodrigo Muniz Arcos Mello. Registrado por Edson Alexandre Gallera, escrevente). ###

AV 21 - **RECADASTRO** - Protocolo n. 287.761, em 15/09/2011. Contribuinte recadastrado pela municipalidade sob n. 30.094.0111. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 29 de setembro de 2011. Conferido por Rodrigo Muniz Arcos Mello. Averbado por Edson Alexandre Gallera, escrevente). ###

AV 22 - **CANCELAMENTO/PENHORA** - Protocolo n. 403.690, em 28/06/2018. Nos termos do mandado de averbação, expedido aos 18 de junho de 2018, extraído dos autos da ação de execução de título extrajudicial - arrendamento mercantil n. 0040295-55/2005.8.26.0309 (número de ordem n. 2181/2005), que tramitou perante o Juízo de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de Jundiaí, SP, figurando como requerente Serv. Cred. Fomento Mercantil Ltda e como requerido Internacional Can Ltda e outros, é a presente para constar o cancelamento da penhora objeto do R 15 no valor de R\$ 392.904,00. Jundiaí, 23 de julho de 2018. Conferido e Averbado por Leandro Michel Bressan, escrevente). #

Visualização disponível pela Central Registradora de Imóveis www.registradores.org.br Visualizado em: 15/07/2020 11:08:07



Anexo VII

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes



1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.



11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.



Anexo VIII

Tabelas para Avaliação

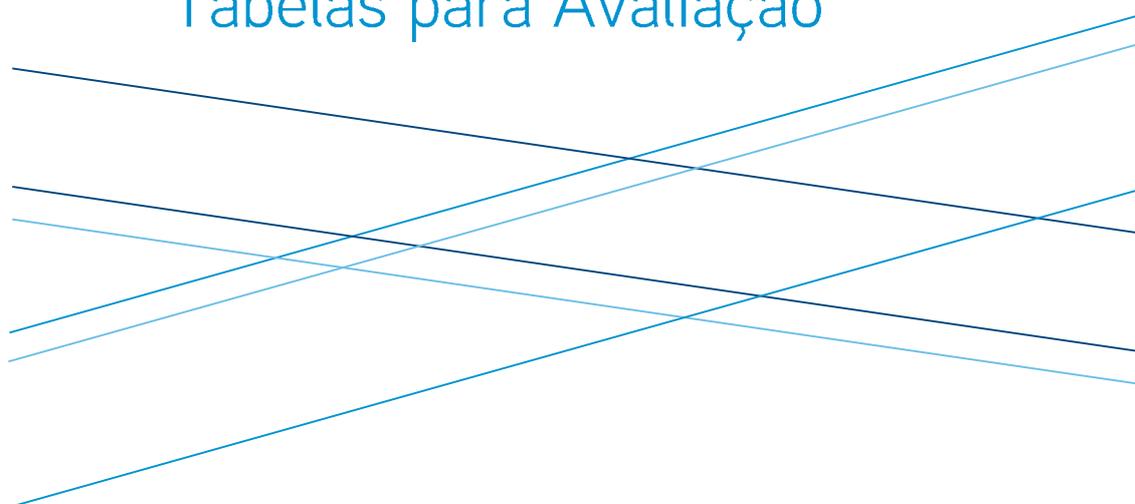




Tabela 1 – Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da Via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da Via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçada	10

II. Melhoramentos Públicos

Melhoramentos Públicos	
Água Encanada	10
Esgoto	6
Luz Pública	8
Luz Domiciliar	11
Telefone	2
Gás Canalizado	1
Guias e Sarjetas	5

Sequóia Fundos de Investimento



Pavimentação	
Asfalto/Concreto Liso	20
Paralelepípedo/Blocos de Concreto	15
Cascalho ou Pedra	8
Terra	0

Transporte Coletivo	
No Local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

III. Características de Ocupação

Densidade de Edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível Econômico	
Popular	0,70
	0,78
	0,85
Classe Média-Baixa	0,93
	1,00
Classe Média	1,13
	1,25
Classe Média-Alta	1,38
	1,50
Classe Alta	1,75
	2,00



Fator Comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de Desapropriações/Secretaria dos Negócios Jurídicos da PMSP

Tabela 2 – Fatores de Topografia

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclave até 10%	5%
Em aclave até 20%	10%
Em aclave acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011



Tabela 3 – Fatores de Consistência de Solo

Situação	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Tabela 4 – Coeficientes de Padrão

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simple	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simple	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	2,890	-	-

Sequóia Fundos de Investimento



Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simple	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simple	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simple	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-



Sequóia Fundos de Investimento

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simple	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simple	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1,690	

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Cobertura	Simple	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Sequóia Fundos de Investimento



Tabela 5 – Vida Útil e Valor Residual

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simple	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletário	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simple	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Sequóia Fundos de Investimento



Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simple	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Sequóia Fundos de Investimento



Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simple	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Cobertura	Simple	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

Referência	Estado da Edificação (Ec)	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre Novo e Regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09%
E	Necessitando de Reparos Simples	18,0%
F	Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20%
G	Necessitando de Reparos Importantes	52,60%
H	Entre Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor	75,20%
I	Edificação sem Valor	100%

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Laudo de Avaliação

Sequóia Fundos de Investimento



Tabela 7 – Fator k

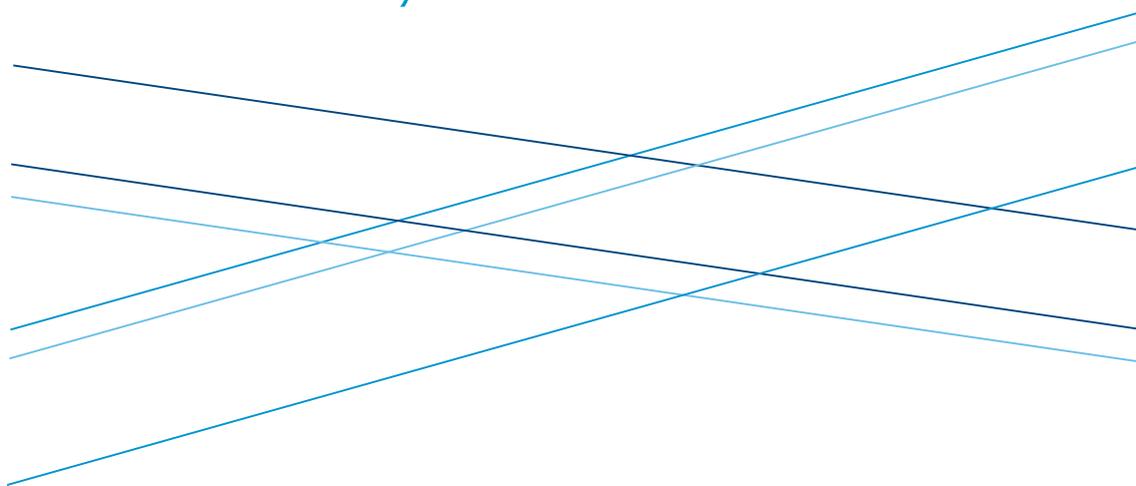
Idade em Anos	Estado de Conservação - I c								Idade em Anos	Estado de Conservação - II c							
	A 0,05%	B 0,10%	C 2,07%	D 0,09%	E 18,07%	F 33,20%	G 32,63%	H 75,22%		A 0,05%	B 0,10%	C 2,07%	D 0,09%	E 18,07%	F 33,20%	G 32,63%	H 75,22%
0	1,0000	0,9998	0,9996	0,9994	0,9991	0,9989	0,9986	0,9983	51	0,6349	0,6130	0,5915	0,5702	0,4852	0,4632	0,4417	0,4205
1	0,9999	0,9997	0,9995	0,9993	0,9990	0,9988	0,9985	0,9982	52	0,6048	0,6029	0,5816	0,5601	0,4950	0,4830	0,4615	0,4400
2	0,9998	0,9996	0,9994	0,9992	0,9989	0,9987	0,9984	0,9981	53	0,5940	0,5920	0,5707	0,5492	0,4840	0,4720	0,4505	0,4290
3	0,9997	0,9995	0,9993	0,9991	0,9988	0,9986	0,9983	0,9980	54	0,5832	0,5812	0,5599	0,5384	0,4732	0,4612	0,4397	0,4182
4	0,9996	0,9994	0,9992	0,9990	0,9987	0,9985	0,9982	0,9979	55	0,5724	0,5704	0,5491	0,5276	0,4624	0,4504	0,4289	0,4074
5	0,9995	0,9993	0,9991	0,9989	0,9986	0,9984	0,9981	0,9978	56	0,5616	0,5596	0,5383	0,5168	0,4516	0,4396	0,4181	0,3966
6	0,9994	0,9992	0,9990	0,9988	0,9985	0,9983	0,9980	0,9977	57	0,5508	0,5488	0,5275	0,5060	0,4408	0,4288	0,4073	0,3858
7	0,9993	0,9991	0,9989	0,9987	0,9984	0,9982	0,9979	0,9976	58	0,5400	0,5380	0,5167	0,4952	0,4300	0,4180	0,3965	0,3750
8	0,9992	0,9990	0,9988	0,9986	0,9983	0,9981	0,9978	0,9975	59	0,5292	0,5272	0,5059	0,4844	0,4192	0,4072	0,3857	0,3642
9	0,9991	0,9989	0,9987	0,9985	0,9982	0,9980	0,9977	0,9974	60	0,5184	0,5164	0,4951	0,4736	0,4084	0,3964	0,3749	0,3534
10	0,9990	0,9988	0,9986	0,9984	0,9981	0,9979	0,9976	0,9973	61	0,5076	0,5056	0,4843	0,4628	0,3976	0,3856	0,3641	0,3426
11	0,9989	0,9987	0,9985	0,9983	0,9980	0,9978	0,9975	0,9972	62	0,4968	0,4948	0,4735	0,4520	0,3868	0,3748	0,3533	0,3318
12	0,9988	0,9986	0,9984	0,9982	0,9979	0,9977	0,9974	0,9971	63	0,4860	0,4840	0,4627	0,4412	0,3760	0,3640	0,3425	0,3210
13	0,9987	0,9985	0,9983	0,9981	0,9978	0,9976	0,9973	0,9970	64	0,4752	0,4732	0,4519	0,4304	0,3652	0,3532	0,3317	0,3102
14	0,9986	0,9984	0,9982	0,9980	0,9977	0,9975	0,9972	0,9969	65	0,4644	0,4624	0,4411	0,4196	0,3544	0,3424	0,3209	0,2994
15	0,9985	0,9983	0,9981	0,9979	0,9976	0,9974	0,9971	0,9968	66	0,4536	0,4516	0,4303	0,4088	0,3436	0,3316	0,3101	0,2886
16	0,9984	0,9982	0,9980	0,9978	0,9975	0,9973	0,9970	0,9967	67	0,4428	0,4408	0,4195	0,3980	0,3328	0,3208	0,2993	0,2778
17	0,9983	0,9981	0,9979	0,9977	0,9974	0,9972	0,9969	0,9966	68	0,4320	0,4300	0,4087	0,3872	0,3220	0,3100	0,2885	0,2670
18	0,9982	0,9980	0,9978	0,9976	0,9973	0,9971	0,9968	0,9965	69	0,4212	0,4192	0,3979	0,3764	0,3112	0,2992	0,2777	0,2562
19	0,9981	0,9979	0,9977	0,9975	0,9972	0,9970	0,9967	0,9964	70	0,4104	0,4084	0,3871	0,3656	0,3004	0,2884	0,2669	0,2454
20	0,9980	0,9978	0,9976	0,9974	0,9971	0,9969	0,9966	0,9963	71	0,3996	0,3976	0,3763	0,3548	0,2896	0,2776	0,2561	0,2346
21	0,9979	0,9977	0,9975	0,9973	0,9970	0,9968	0,9965	0,9962	72	0,3888	0,3868	0,3655	0,3440	0,2788	0,2668	0,2453	0,2238
22	0,9978	0,9976	0,9974	0,9972	0,9969	0,9967	0,9964	0,9961	73	0,3780	0,3760	0,3547	0,3332	0,2680	0,2560	0,2345	0,2130
23	0,9977	0,9975	0,9973	0,9971	0,9968	0,9966	0,9963	0,9960	74	0,3672	0,3652	0,3439	0,3224	0,2572	0,2452	0,2237	0,2022
24	0,9976	0,9974	0,9972	0,9970	0,9967	0,9965	0,9962	0,9959	75	0,3564	0,3544	0,3331	0,3116	0,2464	0,2344	0,2129	0,1914
25	0,9975	0,9973	0,9971	0,9969	0,9966	0,9964	0,9961	0,9958	76	0,3456	0,3436	0,3223	0,3008	0,2356	0,2236	0,2021	0,1806
26	0,9974	0,9972	0,9970	0,9968	0,9965	0,9963	0,9960	0,9957	77	0,3348	0,3328	0,3115	0,2900	0,2248	0,2128	0,1913	0,1698
27	0,9973	0,9971	0,9969	0,9967	0,9964	0,9962	0,9959	0,9956	78	0,3240	0,3220	0,3007	0,2792	0,2140	0,2020	0,1805	0,1590
28	0,9972	0,9970	0,9968	0,9966	0,9963	0,9961	0,9958	0,9955	79	0,3132	0,3112	0,2899	0,2684	0,2032	0,1912	0,1697	0,1482
29	0,9971	0,9969	0,9967	0,9965	0,9962	0,9960	0,9957	0,9954	80	0,3024	0,3004	0,2791	0,2576	0,1924	0,1804	0,1589	0,1374
30	0,9970	0,9968	0,9966	0,9964	0,9961	0,9959	0,9956	0,9953	81	0,2916	0,2896	0,2683	0,2468	0,1816	0,1696	0,1481	0,1266
31	0,9969	0,9967	0,9965	0,9963	0,9960	0,9958	0,9955	0,9952	82	0,2808	0,2788	0,2575	0,2360	0,1708	0,1588	0,1373	0,1158
32	0,9968	0,9966	0,9964	0,9962	0,9959	0,9957	0,9954	0,9951	83	0,2700	0,2680	0,2467	0,2252	0,1600	0,1480	0,1265	0,1050
33	0,9967	0,9965	0,9963	0,9961	0,9958	0,9956	0,9953	0,9950	84	0,2592	0,2572	0,2359	0,2144	0,1492	0,1372	0,1157	0,0942
34	0,9966	0,9964	0,9962	0,9960	0,9957	0,9955	0,9952	0,9949	85	0,2484	0,2464	0,2251	0,2036	0,1384	0,1264	0,1049	0,0834
35	0,9965	0,9963	0,9961	0,9959	0,9956	0,9954	0,9951	0,9948	86	0,2376	0,2356	0,2143	0,1928	0,1276	0,1156	0,0941	0,0726
36	0,9964	0,9962	0,9960	0,9958	0,9955	0,9953	0,9950	0,9947	87	0,2268	0,2248	0,2035	0,1820	0,1168	0,1048	0,0833	0,0618
37	0,9963	0,9961	0,9959	0,9957	0,9954	0,9952	0,9949	0,9946	88	0,2160	0,2140	0,1927	0,1712	0,1060	0,0940	0,0725	0,0510
38	0,9962	0,9960	0,9958	0,9956	0,9953	0,9951	0,9948	0,9945	89	0,2052	0,2032	0,1819	0,1604	0,0952	0,0832	0,0617	0,0402
39	0,9961	0,9959	0,9957	0,9955	0,9952	0,9950	0,9947	0,9944	90	0,1944	0,1924	0,1711	0,1496	0,0844	0,0724	0,0509	0,0294
40	0,9960	0,9958	0,9956	0,9954	0,9951	0,9949	0,9946	0,9943	91	0,1836	0,1816	0,1603	0,1388	0,0736	0,0616	0,0401	0,0186
41	0,9959	0,9957	0,9955	0,9953	0,9950	0,9948	0,9945	0,9942	92	0,1728	0,1708	0,1495	0,1280	0,0628	0,0508	0,0293	0,0078
42	0,9958	0,9956	0,9954	0,9952	0,9949	0,9947	0,9944	0,9941	93	0,1620	0,1600	0,1387	0,1172	0,0520	0,0400	0,0185	0,0000
43	0,9957	0,9955	0,9953	0,9951	0,9948	0,9946	0,9943	0,9940	94	0,1512	0,1492	0,1279	0,1064	0,0408	0,0288	0,0073	0,0000
44	0,9956	0,9954	0,9952	0,9950	0,9947	0,9945	0,9942	0,9939	95	0,1404	0,1384	0,1171	0,0956	0,0304	0,0184	0,0000	0,0000
45	0,9955	0,9953	0,9951	0,9949	0,9946	0,9944	0,9941	0,9938	96	0,1296	0,1276	0,1063	0,0848	0,0192	0,0072	0,0000	0,0000
46	0,9954	0,9952	0,9950	0,9948	0,9945	0,9943	0,9940	0,9937	97	0,1188	0,1168	0,0955	0,0740	0,0080	0,0000	0,0000	0,0000
47	0,9953	0,9951	0,9949	0,9947	0,9944	0,9942	0,9939	0,9936	98	0,1080	0,1060	0,0847	0,0632	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
48	0,9952	0,9950	0,9948	0,9946	0,9943	0,9941	0,9938	0,9935	99	0,0972	0,0952	0,0739	0,0524	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
49	0,9951	0,9949	0,9947	0,9945	0,9942	0,9940	0,9937	0,9934	100	0,0864	0,0844	0,0631	0,0416	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,9950	0,9948	0,9946	0,9944	0,9941	0,9939	0,9936	0,9933									

Fonte: Colliers a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel



Anexo IX

Declaração



Laudo de Avaliação

Sequóia Fundos de Investimento



Ref: Avaliação do imóvel na Avenida João Antonio Meccatti, Nº 1221º - Jardim Planalto - Jundiaí - SP.

A Colliers International do Brasil declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta do Royal *Institution of Chartered Surveyors* – RICS, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Mory Lacerda não vistoriou o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste Laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.

ANEXO X

Laudo de Avaliação do Imóvel Loja Habitarte

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



Avaliação de Imóvel Comercial

Laudo de Avaliação de Projeto

Nº 9.248/2020

Preparado para: Sequoia Fundos de Investimento

Referência: Rua Nova York, 245 – Brooklin

São Paulo - SP

Dezembro de 2020

Accelerating success.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



30 de dezembro de 2020

Sequoia Fundos de Investimento

Referência: Emissão do laudo de avaliação de um imóvel comercial localizado em São Paulo – SP.

Endereço: Rua Nova York, 245 – Brooklin – São Paulo – SP

De acordo com a proposta 7.757/2020, assinada na data de 22 de dezembro de 2020, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 30 de dezembro de 2020, vistoria essa realizada pelo consultor técnico Fábio Sodeyama, e realizou uma análise a fim de estimar o valor de mercado para venda e locação, para balizar decisão interna e demonstração financeira do fundo, para a data-base de Dezembro de 2020, para Sequoia Fundos de Investimento, doravante chamado “Cliente”.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste laudo de avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA – SP 0931874



Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU A185851-3
Diretor | Responsável Técnico



Accelerating success.



ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO	3
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO	6
4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO	8
4.3 ZONEAMENTO	9
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	11
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO	11
5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES	12
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	17
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS	17
7.2 METODOLOGIA	17
7.3 VALOR DE LOCAÇÃO	18
7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS	18
7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES	18
7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA	21
7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO	21
7.3.5 VALOR DE LOCAÇÃO	21
7.4 VALOR DE MERCADO PARA VENDA	23
7.4.1 PREMISSAS	23
7.4.2 VALOR DE MERCADO PARA VENDA	25
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	26
9. TERMO DE ENCERRAMENTO	27

ANEXOS

- I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- II – ELEMENTOS COMPARATIVOS
- III – TRATAMENTO POR FATORES
- IV – FLUXO DE CAIXA
- V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- VI – DOCUMENTOS
- VII – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
- VIII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO
- IX - DECLARAÇÃO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL COMERCIAL EM SÃO PAULO - SP	
Solicitante:	Sequoia Fundos de Investimento
Finalidade e Uso Pretendido:	Análise a fim de estimar o valor de mercado para venda e locação, para balizar decisão interna e demonstração financeira do fundo.
Data de Referência:	Dezembro de 2020
Data da Vistoria:	30 de dezembro de 2020
Endereço:	Rua Nova York, 245 – Brooklin
Município:	São Paulo - SP
Área do Terreno	4.232 m ²
Área Construída:	3.416 m ² (conforme capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel:	Imóvel comercial
Idade	4 anos
Estado de Conservação	Entre Novo e Regular (B)
Metodologias:	Locação: Método Comparativo Direto Venda: Método da Capitalização da Renda
Valor de Mercado para Locação	R\$ 137.500,00 (Cento e trinta e sete mil e quinhentos reais mensais)
Valor de Mercado para Venda	R\$ 19.300.000,00 (Dezenove milhões e trezentos mil reais)
Grau de Fundamentação Obtido	Grau II
Grau de Precisão Obtido	Grau III



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta 7.757/2020, assinada na data de 22 de dezembro de 2020, a Colliers International Brasil ("Colliers") realizou a avaliação dos imóveis, localizados na Rua Nova York, 245 – Brooklin – São Paulo - SP, para a data-base de dezembro de 2020 para Sequoia Fundos de Investimento, doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do valor de mercado para venda e locação do referido imóvel localizado em São Paulo - SP, para balizar decisão interna e demonstração financeira do fundo, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor de mercado para venda e locação. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo de decisão interna e demonstração financeira do fundo, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de estimar os valores de mercado de venda e de locação dos ativos pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto. Para determinação do valor de locação adotou-se o Método Comparativo Direto de Mercado. O valor de mercado para venda dos imóveis foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda.

As bases de valores adotadas foram a do Valor de Mercado, definido pelo *Red Book* como:

Valor de mercado para venda.

"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão." ¹

¹ Tradução livre para "Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion." – **Red Book**.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Valor de mercado para locação

“O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um locatário e um locador dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão.”

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos “Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes” e “Condições e Termos de Contratação”.

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados a Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do(s) imóvel(is) (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura pública ou Instrumento particular de venda e compra do(s) imóvel(is);
- Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- Notificação de lançamento do IPTU – exercício atual;

A *Colliers* recebeu os documentos listados abaixo:

- Cópia da Matrícula de número 253.244 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, expedida em 08 de dezembro de 2016;
- Cópia da Notificação de Lançamento do IPTU de número de cadastro 085.124.0005-6, do exercício de 2019.
- Rent-roll

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área de Terreno	Área Construída
Matrícula 253.244	-	3.494,47 m ²
IPTU 085.124.0005-6	4.232,00 m ²	3.495,00 m ²
Rent-roll		3.416,00 m ²

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área do Terreno: 4.232,00 m² conforme IPTU e matrícula
- Área construída: 3.416,00 m² conforme rent-roll

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

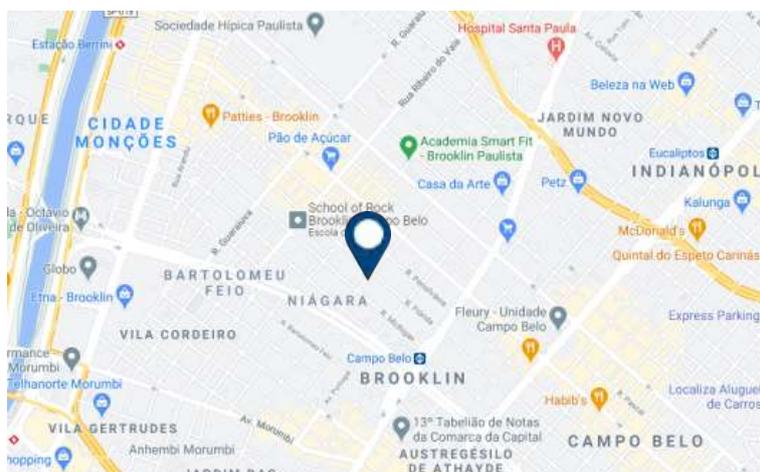


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

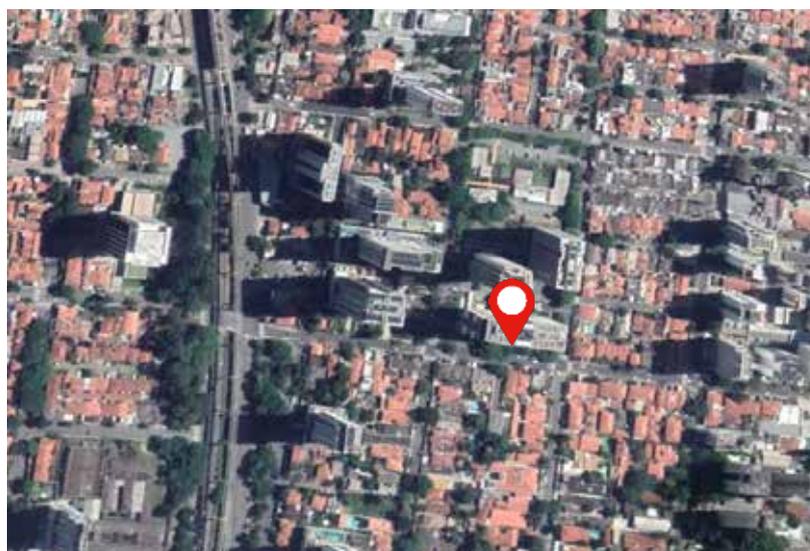


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH (ENVIADO PELO CLIENTE)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado em uma região com características comerciais e residenciais, o entorno imediato do imóvel é composto predominantemente por residências térreas e assobradadas e condomínios verticais multifamiliares, que vêm em processo acelerado de implantação. Além disso, existem imóveis comerciais de pequeno porte, de âmbito local, assim como imóveis comerciais de grande e médio porte, localizados nas principais avenidas que circundam o bairro.

Estando em um bairro bastante valorizado em São Paulo, é possível identificar equipamentos distintos e significativos na cidade, como hospitais, escolas/faculdades.

A região conta com uma infraestrutura adequada, com boa oferta de transporte público, vias pavimentadas e com alta oferta de comércio.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do centro:	16,00 km
Melhoramentos públicos:	Rede de Água; Rede de Esgotamento de Águas Pluviais; Rede de Gás Canalizado; Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Pavimentação; Guias e Sarjetas e Rede de Esgoto.
Transporte público:	Linhas de ônibus municipais na Avenida Santo Amaro e Estação de Metrô de Campo Belo a cerca de 200,00 metros.
Principais vias de acesso:	Avenida Santo Amaro, Avenida dos Bandeirantes e Avenida Jornalista Roberto Marinho.
Atividades existentes em um raio de 1.000m:	Instituições de ensino, hospitais, <i>shopping center</i> , bem como imóveis comerciais de pequeno e médio porte.
Pontos de destaque:	Abbott Laboratórios do Brasil, Escola Estadual Oswaldo Aranha, Diretoria de Ensino – Região Sil 1, Colégio Anhembi Morumbi e Praça dos Libaneses.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

4.3 ZONEAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intrinsecamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

De acordo com o zoneamento do município de São Paulo, que é regido pela Lei n.º 16.402 de 22/03/2016, o imóvel em estudo se encontra em uma Zona Mista - ZM, conforme mapa abaixo:

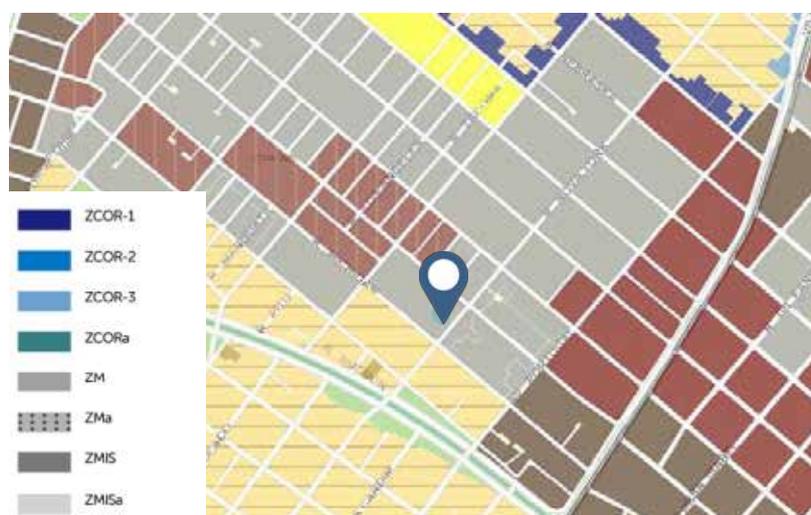


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – FONTE: SITE DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RECIFE

Para tal zona, são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- > Coeficiente de Aproveitamento Mínimo – 0,3 vez a área do terreno;
- > Coeficiente de Aproveitamento Básico – 1,00 vez a área do terreno;
- > Coeficiente de Aproveitamento Máximo – 1,200 vezes a área do terreno

Nota: O aproveitamento máximo só é possível com pagamento de outorga onerosa

- > Taxa de Ocupação – 85% e 70% da área do terreno para lotes até 500m² e acima de 500m², respectivamente
- > Gabarito – 28 metros.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

O coeficiente de aproveitamento básico determina o quanto se pode construir sobre o terreno tendo como base sua área.

O coeficiente máximo permite ao proprietário aumentar seu potencial construtivo mediante o pagamento de uma contrapartida para a municipalidade.

A taxa de ocupação é definida pela relação entre a área de projeção da construção e a área total de terreno.

O gabarito delimita a altura da edificação.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

5. . CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Configuração:	Polígono regular
Dimensão:	4.232,00 m ² (conforme capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Rua Nova York
Topografia:	Plana
Interferências Físicas:	Não observadas
Restrições Ambientais:	Não observadas



FIGURA 5 – DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO – FONTE: GOOGLE EARTH

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Imóvel comercial
Estacionamento:	35 vagas de garagem
Estrutura:	Concreto armado
Fachada	Pele de vidro e placas acrílicas
Esquadrias:	Alumínio
Piso:	Cerâmico, ladrilhos de concreto, granito e placas de concreto
Paredes:	Alvenaria revestida com argamassa e massa corrida pintada a látex, azulejos até o teto
Forro:	Rebaixado de gesso, forro pacote e laje
Idade:	4 anos
Estado de Conservação:	Novo (A) e Regular (B)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

O primeiro semestre de 2020 foi marcado pelo impacto direto da pandemia do Corona vírus (COVID-19) em uma escala global. O vírus, que teve o primeiro registro na China no fim de 2019, tem como características alto índice de contágio e de mortalidade, segundo a OMS. No Brasil, os primeiros registros de casos oficiais e primeira morte aconteceram no mês de março de 2020. A partir dessa data foram adotadas políticas de isolamento social e restrições a diversos tipos de atividades sociais e econômicas.

As políticas de isolamento social tinham por objetivo diminuir a taxa de contágio da doença e, dessa forma, não provocar o colapso do sistema de saúde. Para isso, atividades econômicas consideradas como “não essenciais” ao bem-estar da população foram suspensas, até que houvesse índices que confirmassem a segurança para o retorno.

A diminuição das atividades impactou diretamente o desempenho da economia. Segundo os dados do IBGE, após queda de -2,5% do PIB no primeiro trimestre (revista para -1,5%), o resultado para o segundo trimestre foi o pior desde o início da série histórica em 1996, com queda de -9,7% em comparação com o trimestre anterior e -11,4% em comparação com o mesmo período em 2019. A queda foi puxada principalmente pela redução das atividades industriais e no setor de serviços.

Um dos principais efeitos colaterais da queda da atividade econômica foi a reversão de quadro de queda paulatina da taxa de desemprego. A taxa atinge, no trimestre maio-junho-julho, 13,8% da população, descendo um cenário de alta progressiva desde o trimestre outubro-novembro-dezembro, quando o índice atingiu 11,0%, menor valor dos últimos 12 períodos. Para o trimestre maio-junho-julho de 2019, a taxa foi de 11,8%.

Como forma de conter os efeitos da crise, o Banco Central promoveu sucessivas quedas na taxa básica de juros (Taxa Selic). O ano de 2020 iniciou a taxa em 4,25%, com o primeiro corte em março, para 3,75%, com novo corte em maio para 3,00%. Em junho houve uma redução para 2,25%, chegando ao menor percentual da série histórica em agosto, a 2,00%. Essa estratégia visou ampliar o acesso ao crédito e suavizar o impacto da dívida pública nas contas do governo.

O aumento do desemprego teve um impacto direto na capacidade de consumo das famílias, sobretudo naquelas em situação de maior vulnerabilidade. Para isso, o governo junto ao congresso aprovou um programa de auxílio emergencial aos beneficiários do programa Bolsa Família, profissionais autônomos e informais, atingindo um total de 29,4 milhões de famílias.

Esse auxílio, apesar de representar um alto custo às contas públicas, foi capaz de promover liquidez ao mercado interno, atenuando também os efeitos da crise, principalmente para micro e pequenos negócios e na vida da população mais pobre.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Como reflexo da baixa taxa de juros e queda no consumo durante os meses da pandemia, a inflação no Brasil permaneceu sob controle, com Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) avançando 0,70% no mês de agosto, segundo dados do IBGE. O acumulado em 12 meses se encontra 2,44%, dentro da projeção estimada pelo governo. Contudo, índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) apresentou um cenário de aceleração devido a retomada do consumo no nível pré-pandemia no início do segundo semestre, com baixo estoque. O IGP-M de agosto registrou alta de 2,74%, chegando a uma alta de 13,02% nos últimos 12 meses, com prévia de setembro com alta de 4,34%.

Os efeitos internacionais da crise afetaram a entrada de investimentos estrangeiros no Brasil. De acordo com dados do Banco Central, no primeiro semestre de 2020 foram registrados US\$ 25,3 bilhões de Investimento Direto no País (IDP), contra US\$ 32,2 bilhões no primeiro semestre de 2019. Esse valor foi o menor registrado para o período desde 2009.

Segundo o Relatório Focus do Banco Central, a projeção para o crescimento do PIB é de - 4,81% em 2020 e 3,42% em 2021. O IPCA previsto é de 2,99% para 2020 e 3,10% em 2021, enquanto o IGP-M é de 19,72% para 2020 e 4,32% para 2021. A meta da Taxa Selic deve permanecer em 2,00% em 2020 e é estimada em 2,75 para 2021.

Análise Setorial

A queda de vendas do comércio em 2020 deverá ser metade do esperado devido aos efeitos do auxílio emergencial no consumo. O varejo deveria recuar 13,8% no faturamento deste ano, mas com o pagamento de R\$ 600 a desempregados, informais e beneficiários do Bolsa Família, a retração deve ficar em 6,7%, segundo estudo da Fecomércio de São Paulo, com base em dados de todo o Brasil

Mesmo menor, a queda no setor equivale a uma perda de R\$ 141 bilhões em relação à receita de 2019. De acordo com estimativas do comércio, a redução da estrutura de empresas varejistas decorrente da pandemia pode levar ao fechamento de mais de 202 mil empresas, sendo 197 mil de pequeno porte. Como consequência, quase 980 mil postos de trabalho devem ser destruídos.

A avaliação do segmento é que a concessão do auxílio emergencial por cinco meses (de abril a agosto) foi decisiva para que não se tivesse um grau de deterioração ainda mais contundente não apenas sobre o varejo, mas também sobre todos os elos que compõem a cadeia produtiva nacional, com reflexos ainda mais incisivos sobre a renda e o desemprego no País.

A atividade mais afetada pela pandemia foi a de vestuário, que deve encerrar o ano com faturamento 25% abaixo do movimento de 2019. Só em abril, no auge das medidas de isolamento social como forma de se evitar a propagação da doença, o recuo foi de mais de 81% ante o mesmo mês de 2019.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Pelos cálculos do setor, as quedas de vendas anuais devem atingir todas as atividades do comércio varejista, exceto os supermercados e as farmácias, graças ao caráter de essencialidade de seus produtos e por não terem sido alcançados pelas restrições de funcionamento ao longo de todo o ano.

Mercado Imobiliário Local

O mercado imobiliário local não ficou alheio à conjuntura econômica dos últimos anos e foi afetado pelo cenário negativo, com impacto nos preços praticados e na liquidez dos ativos.

A região onde se encontra o imóvel naturalmente acompanha o comportamento verificado em outras praças onde, há poucos anos, observou-se um crescimento intenso, com valores de imóveis que aumentavam substancialmente em um curto intervalo de tempo.

Contudo, atualmente, após as altas verificadas nos últimos anos, percebeu-se um comportamento mais conservador, com um arrefecimento de valores e um cenário de maior estabilidade, ocasionando assim um reequilíbrio no mercado em todos os sentidos.

O mercado de imóveis para locação, hoje, é caracterizado por uma maior disponibilidade de ofertas, com redução dos valores ofertados, em que os proprietários dos imóveis precisam de uma maior flexibilidade para negociação no momento da locação.

Se antes a busca por ativos reais estava em decadência, a crise trazida pelo coronavírus empurrou a procura para investimentos que priorizam proteção, como imóveis. E essa tendência deve continuar no pós-pandemia. Junto com moedas e metais, os imóveis são vistos como um porto seguro em momentos de incerteza, pois, apesar de não proporcionarem alta liquidez, significam proteção do patrimônio, o que é essencial em momentos de crise.

Observando a oferta de lojas na região encontram-se áreas construídas homogêneas para térreo com dimensões entre 226,67m² e 1.565,00 m² e valores ofertados que variam desde R\$ 30,30/m² a R\$ 63,90/m², variação ligada à localização, tamanho, número de pavimentos, número de vagas, padrão de construção, idade aparente e estado de conservação.

Sua localização, sua ótima infraestrutura urbana e seu zoneamento são pontos positivos. Conta a seu favor o fato de ser uma das poucas áreas grandes de varejo na região fora dos shopping centers.

Entretanto, devido à sua dimensão e ao atual cenário econômico do País, que não estimula investimentos, entende-se que sua absorção pelo mercado ocorra em um cenário de liquidez média.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de liquidez para venda:	Médio
--	-------



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Quantidade de ofertas de bens similares para venda: Baixa

Prazo de absorção para venda: 18 meses

Público-alvo: Investidores do mercado imobiliário e incorporadoras.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

As metodologias aplicadas no trabalho fundamentam-se na NBR-14653 – 2011 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes: 1 – Procedimentos Gerais, 2 – Imóveis Urbanos e 4 – Empreendimentos.

No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“*RICS*”) e nas normas do *International Valuation Standards Council* (“*IVSC*”), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM Nº 478/09, 498/11, 517/11, 528/12, 554/14, 571/15, 580/16 e 604/18.

7.2 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

Para a estimativa do valor de locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

7.3 VALOR DE LOCAÇÃO

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais similares disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 6 (seis) elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a estimativa do valor unitário.

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na Tabela 1. – Índices Locais, do Anexo VIII – Tabelas para Avaliação do Anexo VIII – Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I – Características da Via, II – Melhoramentos Públicos e III – Características de Ocupação.

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Características da Via e do Grupo II – Melhoramentos Públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III – Características de Ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{transp} = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt)$$



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Onde:

Ftransp: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Fator Padrão Construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007", concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na Tabela 4 do Anexo VIII – Tabelas para Avaliação.

Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, continua-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{pc} = 1 + ((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP) \times pc$$

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Ross/ Heidecke que leva em conta o obsoleitismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsoleitismo e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/ Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas **Tabelas de 5 a 7 do Anexo VIII – Tabelas para Avaliação**.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc$$

Onde:

Fdep: Fator Depreciação

FOC_{AVA}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOC_{COMP}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Consideração da Vagas

Para considerar a influência do número de vagas no valor do imóvel, considerou-se a situação do imóvel sem vagas. Os valores das vagas de estacionamento dos elementos comparativos foram descontados dos seus respectivos preços pedidos para obtenção dos Valores Unitários de locação do conjunto comercial. O valor das vagas do imóvel avaliando foi posteriormente adicionado ao valor obtido.

O valor locativo das vagas foi estimado em R\$ 150,00/vaga/mês, e foi estabelecido mediante pesquisa nos estacionamentos e garagens na região de entorno do imóvel.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Quantidade de Vagas:	35
Valor da Vaga (R\$/ mês):	150
Índice de Local:	190,13
Padrão da Construção:	2,286
Estado de Conservação:	B
Idade Considerada (anos):	4
Vida Útil Referencial (anos):	60
Fator de Depreciação:	0,972
Cota-parte de terreno:	35%
Cota-parte de construção:	65%

7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e vagas, conforme demonstrado no Anexo III – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

. Valor Unitário de Locação: R\$ 38,69/m².mês

7.3.5 VALOR DE LOCAÇÃO

Multiplicando o Valor Unitário de Mercado Para Locação pela Área Locável e somando-se o produto do número de vagas pelo aluguel mensal de cada uma delas, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de Mercado para Locação:	Valor Unitário x Área Locável + N° e Vagas x Vl. Vaga
Valor de Mercado para Locação:	R\$ 38,69/m².mês x 3.416,00 m² + 35 x R\$ 150,00/vaga
Valor de Mercado para Locação:	R\$ 132.165,04 + R\$ 5.250,00/mês
Valor de Mercado para Locação:	R\$ 137.415,04/mês



LAUDO DE AVALIAÇÃO
SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Em números redondos:

Valor de Mercado para Locação: R\$ 137.500,00
(Cento e trinta e sete mil e quinhentos reais mensais)



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

7.4 VALOR DE MERCADO PARA VENDA

A estimativa do valor de venda do imóvel foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

7.4.1 PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

- Aluguel Atual – Contrato Vigente

As seguintes características do contrato vigente foram observadas:

- Locatário: St. Marche
- Área ocupada: 3.416,00 m²
- Duração do Contrato: 30/08/2028
- Início da Locação: Não informado
- Valor de Locação: R\$ 122.000,00/mês
- Índice de Reajuste: IGPM

- Aluguel – Contrato Hipotético

Os contratos hipotéticos foram projetados considerando-se as seguintes premissas:

- Duração do Contrato: 60 meses
- Carência Inicial: 3 meses
- Valor de Locação: conforme item 7.3.5 Valor de Locação
- Vacância entre Contratos: 3 meses
- Probabilidade de Renovação: 90%



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e Condomínio

Durante o período de vacância entre contratos, considerando probabilidade de renovação de 50%, incidem as seguintes despesas:

- IPTU: R\$ 4,60/m².mês
- Condomínio: R\$ 15,00/m².mês

- Gestão de Locação

Foi considerada a remuneração pelo gerenciamento do contrato de locação equivalente a 1,00% do valor locativo mensal.

- Fundo de Reposição de Ativo

O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

Considerou-se para este imóvel um FRA de 2,00% sobre o valor locativo mensal, a ser provisionado desde o primeiro mês do horizonte de análise.

- Comissão de Locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponde a 1,00 aluguel.

- Comissão de Venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 2,00% do valor de venda.

c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética de cada uma das propriedades simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 8,00% a.a., a venda foi simulada conforme fórmula a seguir:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período } 11}{\text{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 8,50% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

7.4.2 VALOR DE MERCADO PARA VENDA

O valor de mercado para venda para cada um dos ativos é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa apresentado no Anexo IV.

Em números redondos:

Valor de Mercado para Venda: R\$ 19.300.000,00

(Dezenove milhões e trezentos mil reais)



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de Mercado para Locação R\$ 137.500,00 / mês

Valor de Mercado para Venda R\$ 19.300.000,00

O Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor de mercado para a locação do imóvel, pois é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o Método da Capitalização da Renda foi o método escolhido para avaliação do Valor de Mercado para Venda, pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

Valor de Mercado para Locação: R\$ 137.500,00 / mês
(Cento e trinta e sete mil e quinhentos reais mensais)

Valor de Mercado para Venda: R\$ 19.300.000,00
(Dezenove milhões e trezentos mil reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item **6. Diagnóstico de Mercado**.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 27 (vinte e sete) páginas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 30 de dezembro de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA – SP 0931874



Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU A185851-3
Diretor | Responsável Técnico

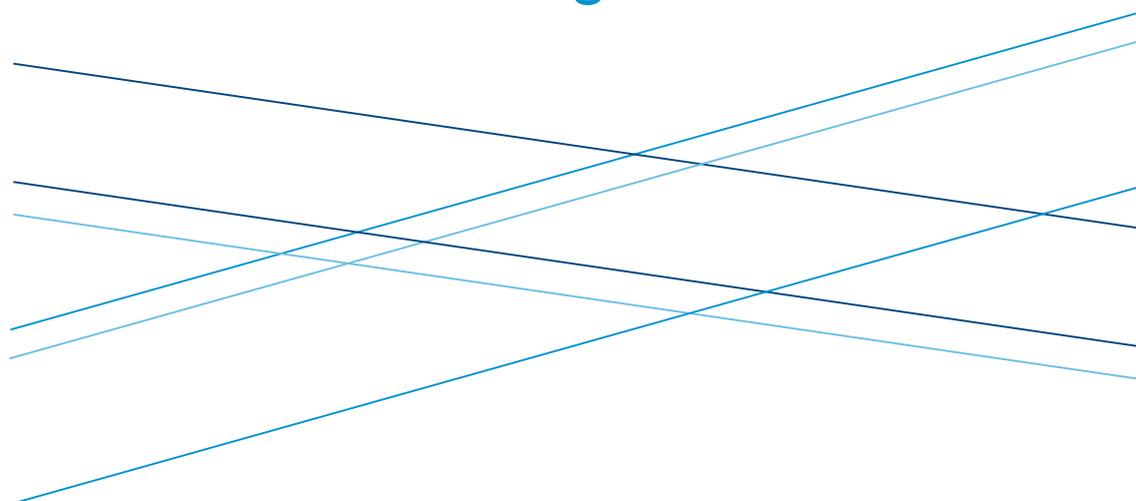




LAUDO DE AVALIAÇÃO
SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Anexo I

Relatório Fotográfico



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO



Vista da Rua Nova York com imóvel à esquerda



Vista da Rua Nova York com imóvel à direita



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO



Vista do imóvel e acesso ao estacionamento



Vista da fachada do imóvel



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO



Vista da fachada do imóvel



Vista da fachada do imóvel





LAUDO DE AVALIAÇÃO
SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO



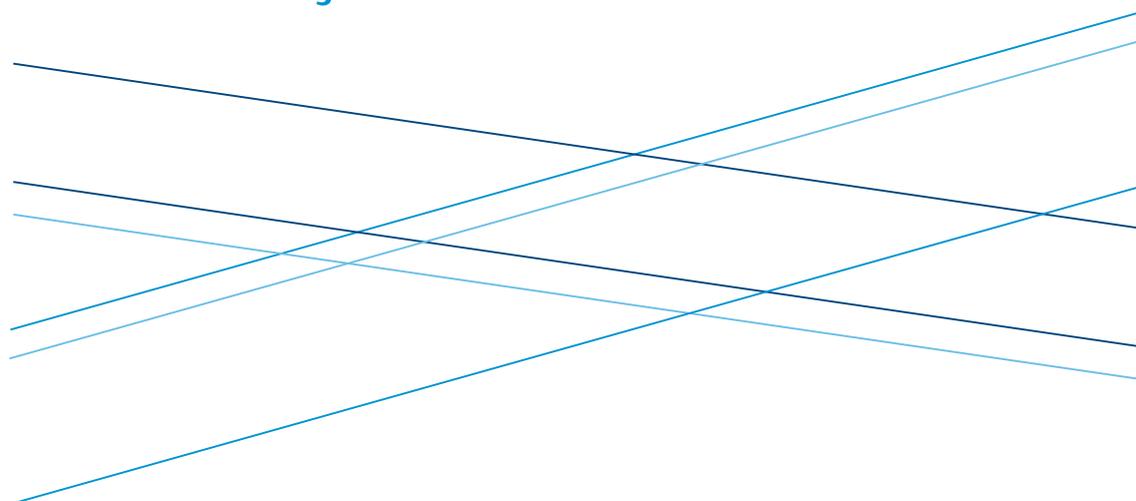


LAUDO DE AVALIAÇÃO
SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Anexo II

Elementos Comparativos

Locação





LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

#	Endereço	Área Privativa	Área Homogeneizada	Vaga(s)	Preço	Orientação/Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Padrão Construtivo	Valor Unitário em R\$/m² (mês)	Fonte de Informação
	Objeto	3.418,00 m²	3.418,00 m²	35	N/A	N/A	4	B	0,20	2,286	40,25	N/A
1	Avenida Pedro Antonio José dos Santos	500,00 m²	500,00 m²	3	R\$ 8.000,00	Clara	10	C	0,902	1452	30,00	Ilga Marmoreus - (11) 3671-2643
2	Rua Florida, 151	1.565,00 m²	1.565,00 m²	60	R\$ 30.000,00	Clara	5	B	0,863	1972	43,88	Leand do Brasil - (11) 3507-2177
3	Avenida Pedro Antonio José dos Santos	103,00 m²	103,00 m²	20	R\$ 40.000,00	Clara	10	B	0,918	1656	39,797	Clara Franco Imoveis - (11) 3600-3703
4	Avenida Nova Independência	2.400,00 m²	2.400,00 m²	0	R\$ 3.000,00	Clara	25	D	0,795	1440	37,900	Tuf Imoveis - (11) 38459000
5	Av. São Antonio	300,00 m²	300,00 m²	10	R\$ 8.000,00	Clara	15	B	0,673	1680	53,533	Udo Imoveis - (11) 38710000
6	Av. São Antonio, 644	363,00 m²	363,00 m²	0	R\$ 11.000,00	Clara	15	C	0,958	1452	30,353	The Place - (11) 2365-2467

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

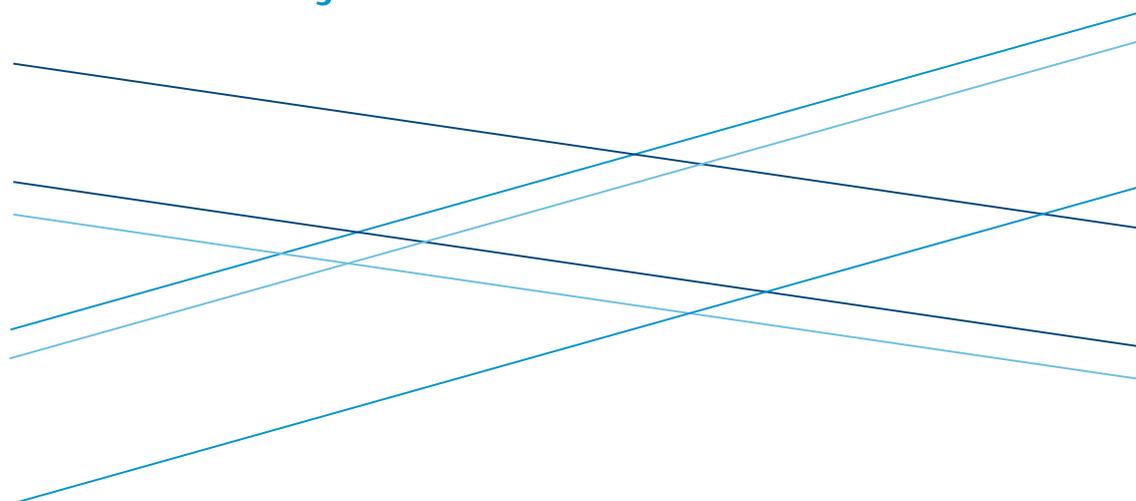
Localização aproximada dos comparativos:





LAUDO DE AVALIAÇÃO
SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Anexo III
Tratamento por Fatores
Locação



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

$$\text{Valor Unitário Homogeneizado} = \text{Valor Unitário} \times \text{Fator Final}$$

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final $(\sum f - n + 1)$	Valor Unitário Homogeneizado por m ² .mês
1	31500	0,903	0,786	1,373	1,051	1,113	35,06
2	51760	0,909	0,907	1,144	1,006	0,966	50,00
3	32,010	0,931	0,861	1,247	1,038	1,077	34,47
4	33,750	0,947	0,718	1,382	1,187	1,234	41,65
5	43,000	0,950	0,738	1,149	1,074	0,911	39,17
6	27,270	0,950	0,756	1,373	1,086	1,165	31,77

* Preço do comparável, descontado o fator de fonte e valores das vagas de estacionamento, dividido pela área construída considerada

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO MENSAL	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ² .mês):	232,12
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética (\bar{x}) em R\$/m ² .mês:	38,69
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	27,08
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	50,29
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ² .mês):	232,12
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética (\bar{x}) em R\$/m ² .mês:	38,69

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm t_c (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

t_c : Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras - 1) conforme tabela da Distribuição t de Student

σ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	6
Número de Graus de Liberdade:	5
Tabela t (t_c de Student):	1,476
Desvio-padrão (R\$/ m ² .mês):	6,57
Limite Inferior (R\$/ m ² .mês):	34,73
Limite Superior (R\$/ m ² .mês):	42,65



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Campo de Arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas”

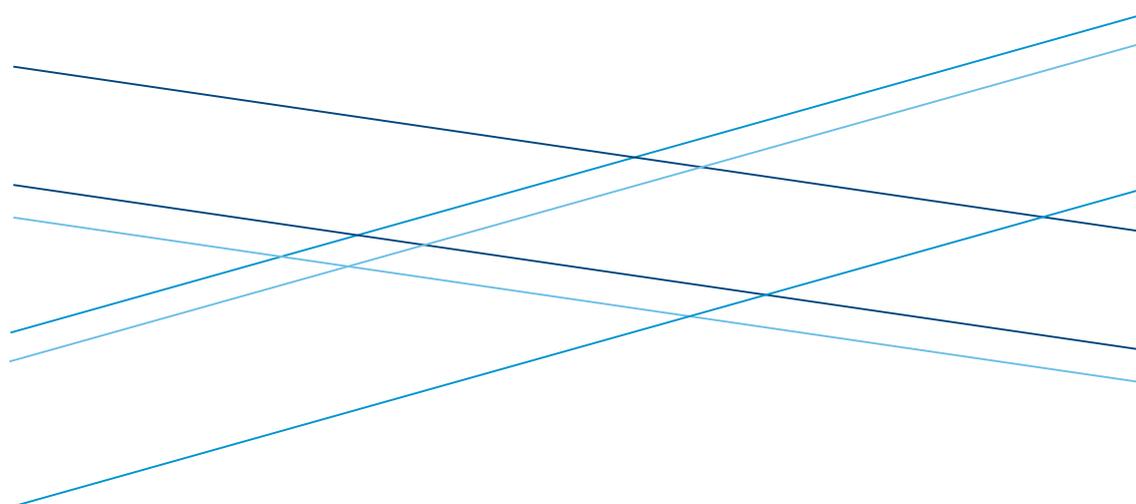
CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	31,77
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	50,00
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	32,88
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	44,49



LAUDO DE AVALIAÇÃO
SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Anexo IV

Fluxo de Caixa





LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

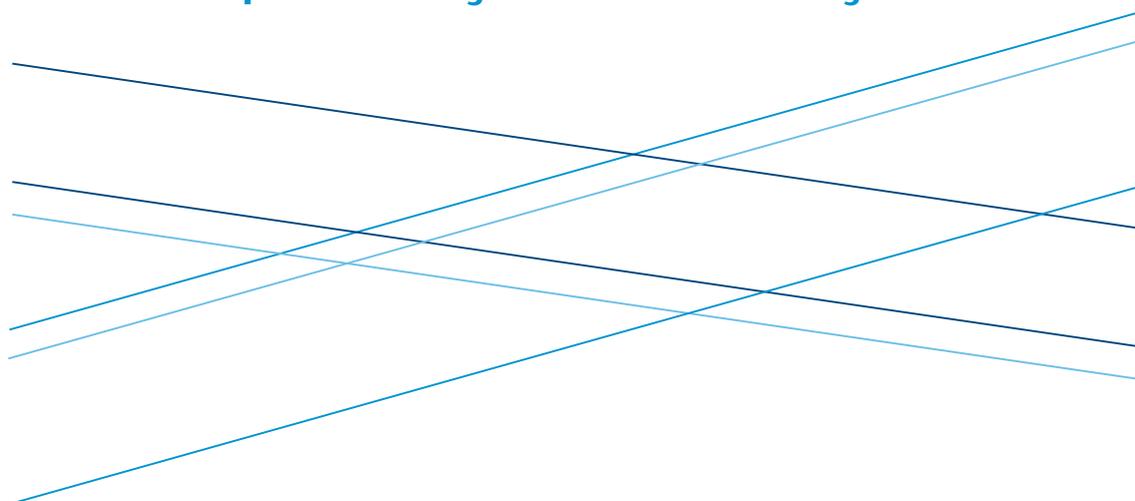
Loja St. Marche - Brooklin - Resumo Anualizado											
Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10	Período 11
Receitas Brutas											
Receita Potencial de Locação	1.464.000	1.464.000	1.464.000	1.464.000	1.464.000	1.464.000	1.464.000	1.566.468	1.768.946	1.768.946	1.768.946
Turnover - Vacância	0	0	0	0	0	0	0	-4.755	0	0	0
Carência	0	0	0	0	0	0	0	-442.237	0	0	0
Total de Receitas	1.464.000	1.119.476	1.768.946	1.768.946	1.768.946						
Despesas de Operação											
Condomínio	0	0	0	0	0	0	0	1.653	0	0	0
IPTU	0	0	0	0	0	0	0	507	0	0	0
Gestão de Locação	14.640	14.640	14.640	14.640	14.640	14.640	14.640	11.195	17.689	17.689	17.689
Total das Despesas de Operação	14.640	13.355	17.689	17.689	17.689						
Resultado Operacional Líquido	1.449.360	1.106.121	1.751.257	1.751.257	1.751.257						
Comissão de Locação & FRA											
Comissão de Locação	0	0	0	0	0	0	0	14.741	0	0	0
Fundo de Provisão de Ativo	29.280	29.280	29.280	29.280	29.280	29.280	29.280	22.390	35.379	35.379	35.379
Total	29.280	37.131	35.379	35.379	35.379						
Perpetuidade											
Valor Residual									21.890.713		
Comissão de Venda									437.814		
Valor de Venda Líquido									21.462.898		
Fluxo de Caixa	1.420.080	1.068.990	1.715.878	23.168.776							



LAUDO DE AVALIAÇÃO
SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Anexo V

Especificação da Avaliação



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos e Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Valor de locação - Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES						
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	X	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento		Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5	X	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 125		0,50 a 2,00	X	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 125, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

PONTUAÇÃO

9

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Valor de Mercado para Venda – Método da Capitalização da Renda

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método da capitalização da renda						
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III	GRAU II	GRAU I		
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	X	Simplificada, com bases indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
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
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintética da conjuntura
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X	Arbitrada
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada		Rendas líquidas
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	X	Simulação única com variação em torno de 10%
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado

¹⁾ Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO 14

FUNDAMENTAÇÃO GRAU II

GRAUS	Para indicação de valor		
	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

GRAUS	Para indicadores de viabilidade		
	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Grau de Precisão

Valor de locação - Método Comparativo

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m².mês):	34,73
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m².mês):	42,65
Amplitude (R\$/ m²/ mês):	7,92
Média (R\$/ m²/ mês):	38,69
Amplitude/ Média:	20%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média < 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média < 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média < 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (NIHI)	Amplitude/Média > 50%

Para o Método da Capitalização da Renda não se aplica a apuração do Grau de Precisão.

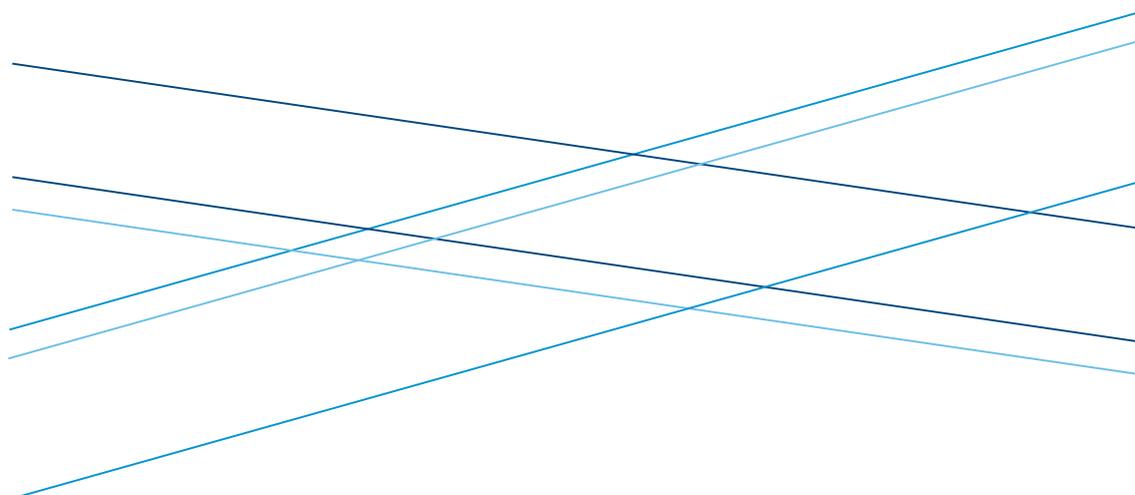




LAUDO DE AVALIAÇÃO
SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Anexo VI

Documentos



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
085.124.0005-6	2019	01	01/01/2019

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R NOVA YORK, 245 - LJ
ED HABITARTE VERDE CEP 04560-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R NOVA YORK, 245 - LJ
ED HABITARTE VERDE CEP 04560-000

Contribuinte(s):
CNPJ 11.939.724/0001-11 YUNY STAN PROJETO IMOBILIARIO I S/A

Mensagens:
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 4.232
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 4.232
Testada (m): 0,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 3.495
Área ocupada pela construção (m²): 2.934
Ano da construção corrigido: 2016
Padrão da construção: 4-C
Uso: comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES			BASE DE CÁLCULO		FATOR							
CONSTRUÇÃO	3.495	X	2.584,00	X	0,9800		=	8.850.459,00	X	1,000000	= (A)					
TERRENO INCORP	4.232	X	2.643,00	X	1,0000	X	1,1275	X	1,6800	X	0,0753	=	1.595.379,00	X	1,000000	= (B)
TERRENO INCORP		X		X		X		X		X		=		X		= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A)	ALÍQUOTA	DESKONT/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR							
10.445.838,00	X	0,015	=	37.263,35	=	193.970,92	X	1,000000	=	-4.689,32	=	189.281,60	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESKONT/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
	X		=		=	0,00	= (E)

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CREDITO DA INF. ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAZÃO	
189.281,60	-	0,00	=	189.281,60	14/02/2019

Data de Emissão: 19/12/2019
Número do Documento: 1.2019.002966872-4
Solicitante: YUNY STAN PROJETO IMOBILIARIO I S.A. (CNPJ 11.939.724/0001-11)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 18/03/2020, em www.prefeitura.sp.gov.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL **15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**
 Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2
 São Paulo, 08 de Dezembro de 2016

MATRÍCULA: 253.244 FICHA: 001

IMÓVEL: Loja, localizada no pavimento térreo, setor comercial do Condomínio Habitarte Verde, situado na Rua Nova York, nº 245, no 30º Subdistrito, Ibirapuera, com a área privativa de 3.416,174m²; a área comum de 78,293m²., e a área total de 3.494,467m²., equivalente a uma fração ideal de 7,5280% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; cabendo a esta unidade, o direito de uso privativo de 48 (quarenta e oito) vagas de garagem localizadas no 1º subsolo, além de 01 (uma) vaga destinada aos portadores de necessidades especiais, 08 (oito) vagas para motocicletas; e, no pavimento térreo, 02 (duas) vagas para automóveis utilitários.
 Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.124.0004-8 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: YUNY STAN PROJETO IMOBILIÁRIO I S/A., inscrita no CNPJ/ME. sob nº 11.939.724/0001-11, com sede nesta Capital, na rua das Olimpíadas, nº 66, no 11º andar, sala nº 34-A-parte, na Vila Olímpia.

TÍTULOS AQUISITIVOS: Registrado sob nº 06 em 17/11/2011 e Averbado sob nº 09 em 16/03/2012 na matrícula nº 165.020; (Averbação nº 14 de 03/10/2012 da referida matrícula nº 165.020); (Matrícula nº 216.044 de 03/10/2012); (Averbação nº 08 de 03/10/2013 da referida matrícula nº 216.044); (Matrícula nº 222.449 de 03/10/2013); e, (Averbação nº 12 e Registro nº 13 de 08/12/2016 da referida matrícula nº 222.449), deste Registro.

A Escrevente Autorizada, (Karina Zuleika Cabreira). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

#MDS:617314F9E3CEF1BE43BECAD23AFA0E80#

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 19/12/2019 11:08:14



LAUDO DE AVALIAÇÃO
SEQÜIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

MATRÍCULA: FICHA:
VERSO:

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 19/12/2019 11:08:14





LAUDO DE AVALIAÇÃO
SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Anexo VII

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes





LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/ propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.





LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.





LAUDO DE AVALIAÇÃO
SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Anexo VIII

Tabelas para Avaliação



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Tabela 1 – Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da Via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da Via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/ Calçada	10

II. Melhoramentos Públicos

Melhoramentos Públicos	
Água Encanada	10
Esgoto	6
Luz Pública	8
Luz Domiciliar	11
Telefone	2
Gás Canalizado	1
Guias e Sarjetas	5

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Pavimentação	
Asfalto/ Concreto Liso	20
Paralelepípedo/ Blocos de Concreto	15
Cascalho ou Pedra	8
Terra	0

Transporte Coletivo	
No Local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

III. Características de Ocupação

Densidade de Edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível Econômico	
Popular	0,70
	0,78
	0,85
Classe Média-Baixa	0,93
	1,00
Classe Média	1,13
	1,25
Classe Média-Alta	1,38
	1,50
Classe Alta	1,75
	2,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Fator Comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de Desapropriações/ Secretaria dos Negócios Jurídicos da PMSP

Tabela 2 – Fatores de Topografia

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclive até 10%	5%
Em aclive até 20%	10%
Em aclive acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/ SP: 2011

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Tabela 3 – Fatores de Consistência de Solo

Situação	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Tabela 4 – Coeficientes de Padrão

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simple	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simple	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	2,890	-	-



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simple	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simple	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simple	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simple	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simple	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1,690	

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Cobertura	Simple	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/ SP - Versão 2007

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Tabela 5 – Vida Útil e Valor Residual

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simple	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletário	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simple	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simple	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simple	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Cobertura	Simple	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/ SP - Versão 2007

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

Referência	Estado da Edificação (Ec)	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre Novo e Regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09%
E	Necessitando de Reparos Simples	18,0%
F	Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20%
G	Necessitando de Reparos Importantes	52,60%
H	Entre Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor	75,20%
I	Edificação sem Valor	100%

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/ SP - Versão 2007



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Tabela 7 – Fator k

Idade em % da Vida	Estado de Conservação - Ec								Idade em % da Vida	Estado de Conservação - Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H		A	B	C	D	E	F	G	H
0	1,0000	0,9968	0,9748	0,9191	0,8190	0,6660	0,4740	0,2480	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4106	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8146	0,6646	0,4716	0,2368	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2465	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2818	0,1475
3	0,9848	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9546	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2405	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5508	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9382	0,8847	0,7883	0,6420	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4346	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5073	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8572	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3796	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4406	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2945	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3946	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,3917	0,3830	0,3613	0,3216	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3673	0,3592	0,3387	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5688	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7756	0,6910	0,5656	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5606	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5553	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1386	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2290	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2346	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1516	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5156	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5746	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,1022	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6903	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0735	0,0719	0,0676	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6715	0,6566	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6448	0,6427	0,6288	0,5936	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0148	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5845	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5754	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

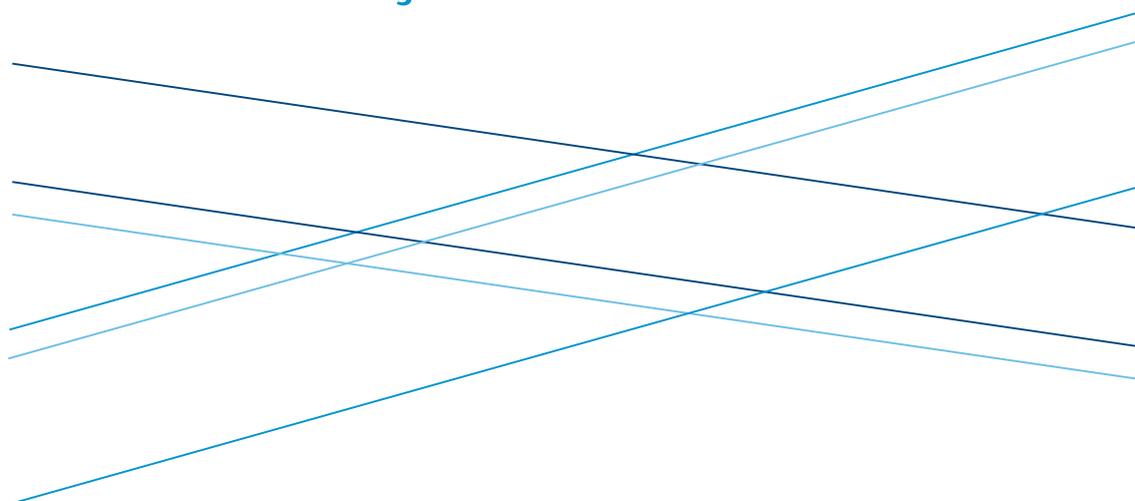
Fonte: Colliers a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel



LAUDO DE AVALIAÇÃO
SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Anexo IX

Declaração





LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Ref: Avaliação do imóvel na Rua Nova York, 245 – Brooklin – São Paulo – SP.

A Colliers International do Brasil declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta do *Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Fábio Sodeyama vistoriou o imóvel; Mory Lacerda não vistoriou o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste Laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)