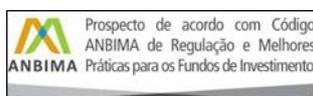


Prospecto de Distribuição Pública de Cotas da 3ª Emissão do
FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR
CNPJ/MF n.º 24.814.916/0001-43
administrado pela
PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
CNPJ n.º 00.806.535/0001-54
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, São Paulo - SP

Oferta pública de distribuição de até 200.000 (duzentas mil) cotas, com preço unitário de emissão de R\$ 113,85 (cento e treze reais e oitenta e cinco centavos), considerado o valor da cota do Fundo em 10 de abril de 2018, sendo que para efeito de subscrição e integralização das Cotas serão considerados o Preço de Subscrição e o Preço de Integralização (conforme definidos neste Prospecto) (“Oferta” e “Cotas da 3ª Emissão”), todas nominativas e escriturais (“Oferta”), da 3ª (terceira) Emissão do FII - Fundo de Investimento Imobiliário Nestpar, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 24.814.916/0001-43 (“Emissão” e “Fundo”), no montante total de:

R\$ 22.770.000,00
(vinte e dois milhões, setecentos e setenta mil reais)

Código ISIN das Cotas da 3ª Emissão do Fundo: BRNPARCTF003
Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Outros



A administração do Fundo é realizada pela **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 3.585, de 02 de outubro de 1995, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.806.535/0001-54 (“Administrador”), na forma da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei n.º 8.668/93”), e da Instrução n.º 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“CVM n.º 472”).

A Emissão e a Oferta, com a exclusão do direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Cotas da 3ª Emissão, nos termos do Regulamento, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados e assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo (“Cotistas”), realizada em 27 de dezembro de 2017, cuja ata foi devidamente registrada perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1525108, em 05 de janeiro de 2018 (“AGC 3ª Emissão”).

OFERTA	PREÇO DE EMISSÃO (R\$)*
Por Cota da 3ª Emissão	113,85
Volume Total da Oferta	22.770.000,00

* O Preço de Emissão considerado é o valor da cota do Fundo em 10 de abril de 2018, considerando que o Preço de Subscrição e o Preço de Integralização (conforme definido neste Prospecto) por Cota da 3ª Emissão é equivalente, respectivamente, ao valor unitário da cota do Fundo na data da subscrição das Cotas da 3ª Emissão e no mesmo dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor.

A Oferta foi registrada junto à CVM sob o n.º CVM/SRE/RFI/2018/027, em 16/07/2018.

A Oferta será coordenada pelo Administrador, acima qualificado (“Coordenador Líder”), em conformidade com a Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

O Fundo foi constituído por meio deliberação particular do Administrador, datado de 02 de maio de 2016, devidamente registrado perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1.482.487 (“Instrumento de Constituição”).

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 23 de maio de 2016, e é regido pelo “Regulamento do FII - Fundo de Investimento Imobiliário Nestpar” datado de 02 de maio de 2016, o qual foi devidamente registrado perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, em 5 de maio de 2016, sob o n.º 1.482.487, (“Regulamento”), pela Instrução CVM n.º 472/08, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei n.º 8.668/93”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

As Cotas da 3ª Emissão serão negociadas exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento do Fundo.

Os Investidores devem ler a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 41 a 51 deste Prospecto, para avaliação dos riscos que devem ser considerados antes do investimento nas Cotas. Este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas atualmente vigentes e contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores da Oferta, das Cotas do Fundo, do Administrador, do Gestor, bem como dos riscos inerentes à Oferta.

O investimento do Fundo de que trata este Prospecto apresenta riscos para o Investidor. Ainda que o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Investidor. O Fundo de investimento de que trata este Prospecto não conta com garantia do Administrador, do Gestor do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Qualquer rentabilidade que venha a ser obtida pelo Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. As informações contidas nesse Prospecto estão em consonância com Regulamento, porém, não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto quanto do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto.

A autorização para constituição e funcionamento do Fundo, bem como o registro da Oferta das Cotas, não implicam, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, do seu Administrador, do Gestor, ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas.

Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de termo de adesão ao Regulamento e de ciência de risco (“Termo de Adesão ao Regulamento e de ciência de risco”), que recebeu exemplar deste Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da taxa de administração, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no patrimônio líquido do Fundo e, conseqüentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido pelo Investidor. Não há garantia

de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou resgate de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo, vide seção “Regras de Tributação do Fundo”.
“A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS”

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e este Prospecto poderão ser obtidos junto ao Administrador e à CVM.

AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Administrador/Coordenador Líder



Gestor



Consultor Imobiliário



Assessores Legais



A data deste Prospecto é 29 de junho de 2018.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA AO ADMINISTRADOR, BEM COMO DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ SUJEITO

AVISOS IMPORTANTES:

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO E SERÁ ENTREGUE AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DO FUNDO, DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

NÃO HÁ RENTABILIDADE PRETENDIDA PELO FUNDO, DE MODO QUE ESTE NÃO BUSCA UM RETORNO DETERMINADO.

A RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	9
2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.....	23
Características da Oferta	25
A Oferta	25
Valores Mínimo, Máximo e Limites de Aplicação em Cotas da 3ª Emissão do Fundo	26
Público Alvo da Oferta	26
Prazo de Distribuição	26
Plano de Distribuição	26
Subscrição e Integralização das Cotas.....	29
Inadequação de Investimento	29
Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta	30
Contrato de Garantia de Liquidez	31
Cronograma Indicativo da Oferta	31
Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas da 3ª Emissão do Fundo.....	31
Outras Informações	32
Coordenador Líder e Administrador	32
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	36
4. FATORES DE RISCO.....	41
Riscos associados ao Brasil e a fatores macroeconômicos	43
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização	43
Riscos relacionados ao investimento em Cotas	43
Risco de Mercado	43
Risco de crédito dos ativos da Carteira do Fundo	44
Risco relacionado à liquidez	44
Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos.....	44
Risco tributário.....	45
Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação.....	45
Riscos jurídicos e regulatórios.....	45
Ausência de garantia	45
Riscos associados ao investimento no Fundo	46
Riscos de liquidez da carteira do Fundo	46
Risco de decisões judiciais desfavoráveis.....	46
Risco quanto à Política de Investimento do Fundo	46
Risco de Conflito de Interesse com o Consultor Imobiliário e o Gestor.....	47
Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade Pelo Gestor	47
Risco de aporte de recursos adicionais.....	47
Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos.....	48
Risco de oscilação do valor das Cotas por marcação a mercado.....	48
Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas	48
Risco relativo à concentração e pulverização.....	48
Risco de concentração de quotas no ofertante	48
Risco de concentração da carteira do Fundo.....	49
Risco de diluição	49
Risco relativo à ausência de novos investimentos em Ativos Imobiliários	49
Risco decorrente das operações no mercado de derivativos	49
Riscos associados ao investimento em Imóveis	49
Risco de Desapropriação	49
Risco da Empreendedora.....	50
Risco de Atrasos e/ou não conclusão das obras dos Empreendimentos Imobiliários	50
Risco de Sinistro.....	50
Risco das Contingências Ambientais	50
Informações Contidas neste Prospecto.....	50
5. SUMÁRIO DO EMISSOR	53
Base Legal.....	55
Constituição e Funcionamento e Prazo de Duração	55
Público Alvo do Fundo.....	55
Administração	55
Gestor	56
Consultor Imobiliário	56
Escrituração das Cotas do Fundo.....	56
Demonstrações Financeiras e Auditoria	56
Objetivo de Investimento e Política de Investimento	57
Características, Direitos, Condições de Emissão, Subscrição e Integralização das Cotas	58
Características e Negociações das Cotas.....	59
Emissões Anteriores de Cotas do Fundo.....	59
As Cotas da 1ª Emissão são atualmente negociadas em bolsa.	60
Principais Características da 2ª Emissão	60
Grupamento de Cotas	60
Forma de Divulgação de Informações	60

Remuneração do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário.....	61
Regras de Tributação do Fundo	62
Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo	62
Visão Geral do Fundo	64
Descrição dos Investimentos do Fundo	65
8.PERFIL DO ADMINISTRADOR/COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO	70
Administrador, Coordenador Líder, Gestor e Consultor Imobiliário	72
9.RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	77
Informações sobre as Partes.....	79
Relacionamento entre as Partes	79
10.ANEXOS	82
Anexo I - Cópia da Ata de Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a Oferta e a Emissão.....	84
Anexo II - Regulamento do Fundo em vigor.....	92
Anexo III - Estudo de Viabilidade	140
Anexo IV - Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira	144
Anexo V - Declaração do Administrador nos termos da Instrução CVM n.º 400	239
Anexo VI - Declaração do Coordenador Líder nos termos da Instrução CVM n.º 400	240
Anexo VII - Minuta do Boletim de Subscrição.....	242
Anexo VIII - Minuta do Termo de Adesão ao Regulamento e de Ciência de Risco	253
Anexo IX - Demonstrações Financeiras	255

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. INTRODUÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INTRODUÇÃO

DEFINIÇÕES

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

“ <u>3ª Emissão</u> ”:	A 3ª Emissão de Cotas do Fundo objeto da presente Oferta;
“ <u>Administrador</u> ” ou “ <u>Planner</u> ”:	Planner Corretora de Valores S.A., sociedade por ações, com estabelecimento no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.806.535/0001-54, devidamente credenciada e autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995;
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”:	Anúncio de Encerramento da Distribuição Pública de Cotas de emissão do Fundo;
“ <u>Anúncio de Início</u> ”:	Anúncio de Início da Distribuição Pública de Cotas de emissão do Fundo;
“ <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> ”:	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo;
“ <u>Ativos de Renda Fixa</u> ”:	São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (a) títulos de emissão do BACEN e/ou do Tesouro Nacional e em suas diversas modalidades operacionais, pré ou pós-fixadas; (b) operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados no item “a” acima; (c) fundos de investimento que invistam prioritariamente nos ativos mencionados nos itens “a” e “b” acima;
“ <u>Ativos Financeiros Imobiliários 1</u> ”:	São os seguintes ativos: (i) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (iii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos

	termos da regulamentação em vigor;
“ <u>Ativos Financeiros Imobiliários 2</u> ”	São os seguintes ativos: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (iii) letras hipotecárias; (iv) letras de crédito imobiliário; e, (v) letras imobiliárias garantidas;
“ <u>Ativos Financeiros Imobiliários</u> ”:	São os Ativos Financeiros Imobiliários 1 e os Ativos Financeiros Imobiliários 2, quando mencionados em conjunto;
“ <u>Ativos Imobiliários</u> ”:	(i) Terrenos Seleccionados e unidades autônomas; (ii) CEPAC; (iii) participação, por meio de aquisição de ações e/ou cotas, em sociedades que tenham como objeto social a realização de empreendimentos imobiliários; e (vi) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	BDO RCS Auditores Independentes - Sociedade Simples, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, 5º andar, Consolação, CEP 01.050-030, inscrita no CNPJ/MF sob nº 54.276.936/0001.79, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários;
“ <u>BACEN</u> ”:	Banco Central do Brasil;
“ <u>B3</u> ”:	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”:	O boletim de subscrição de Cotas do Fundo.
“ <u>CEPAC</u> ”:	Certificados de Potencial Adicional de Construção, nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e da Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
“ <u>Chamada de Capital</u> ”:	O Administrador poderá realizar chamada de capital aos Cotistas para aportar recursos no Fundo, mediante a integralização parcial ou total, conforme o caso, das Cotas que tenham sido subscritas por cada um dos Cotistas, nos termos dos respectivos compromissos de investimento, nos prazos e condições para a aquisição dos Terrenos Seleccionados e desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, que deverão ocorrer até o 30º (trigésimo) mês contado de funcionamento do Fundo (período de investimento). As Chamadas de Capital serão realizadas pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário,

	na medida em que sejam necessários aportes de recursos no Fundo para (i) realização de investimentos nos Ativos Imobiliários; ou (ii) pagamento de despesas e encargos do Fundo;
“ <u>CMN</u> ”:	Conselho Monetário Nacional;
“ <u>CNPJ</u> ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
“ <u>Código Civil Brasileiro</u> ”:	Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores;
“ <u>Compromisso de Investimento</u> ”:	O Compromisso de Investimento que o Investidor deverá assinar quando da assinatura do Boletim de Subscrição, comprometendo-se a integralizar as Cotas do Fundo mediante Chamada de Capital;
“ <u>Comprovante de Recolhimento da Taxa de Fiscalização</u> ”:	Guia de recolhimento da Taxa de Fiscalização CVM relativa à distribuição pública das Cotas, instituída pela Lei n.º 7.940, de 20/12/1989, à alíquota de 0,30% sobre o valor total da presente Oferta, conforme previsto no artigo 20, § 6º, da Lei n.º 8.383, de 30/12/1991, observada a Portaria nº 705, de 31 de agosto de 2015;
“ <u>Consultor Imobiliário</u> ” ou “ <u>EVOLVE PAR</u> ”:	Evolve Desenvolvimento e Participações Ltda., empresa de consultoria imobiliária, com sede no município de Goiânia, Estado de Goiás, na Alameda dos Buritis, nº 408, Edifício Buriti Center, Sala 1.005, Setor Central, CEP: 74.015-080, inscrito no CNPJ/MF sob nº 23.406.098/0001-87;
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”:	Contrato de Prestação de Serviços de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, das Cotas da 3ª (terceira) Emissão do FII - Fundo de Investimento Imobiliário Nestpar, firmado em 27 de junho de 2018 entre o Fundo e o Coordenador Líder;
“ <u>Coordenador Líder</u> ”:	Planner Corretora de Valores S.A., acima qualificada;
“ <u>Cotas</u> ”:	Cotas de emissão do Fundo;
“ <u>Cotas de FII</u> ”:	Cotas de fundos de investimento imobiliário, emitidas nos termos da Instrução CVM n.º 472;
“ <u>Cotistas</u> ”:	os detentores de Cotas do FII, sendo que os Cotistas: (i) não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento do preço de integralização das Cotas que respectivamente subscreverem;
“ <u>Custodiante</u> ”:	Planner Corretora de Valores S.A., acima qualificada;
“ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários;

“ <u>Data de Emissão</u> ” ou “ <u>Data de Liquidação</u> ”:	Data da primeira integralização das Cotas do Fundo, que ocorrerá após a data de divulgação do Anúncio de Início, caso haja a captação do Volume Mínimo da Oferta;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional;
“ <u>Dia Útil B3</u> ”:	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional, feriado no estado de São Paulo, feriado na cidade de São Paulo ou em dias que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3;
“ <u>Desenvolvimento Imobiliário</u> ”:	Atividade a ser exercida sob a responsabilidade da Empreendedora, com o intuito de promover e realizar, diretamente ou através de suas sociedades de propósito específico, edificações e benfeitorias nos Ativos Imobiliários adquiridos;
“ <u>Empreendedora</u> ”	Sociedade que desenvolva a atividade de desenvolvimento imobiliário nos termos da regulamentação vigente;
“ <u>Empreendimentos Imobiliários</u> ”	Os empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais a serem desenvolvidos nos Terrenos Selecionados e negociados pelo Fundo, sob a exclusiva responsabilidade da Empreendedora;
“ <u>Empresa Fiscalizadora</u> ”	Empresa fiscalizadora, gerenciadora e/ou construtora que elaborará os relatórios a serem apresentados ao Consultor Imobiliário relativos ao acompanhamento do andamento das obras realizadas nos Ativos Imobiliários para o desenvolvimento dos Projetos;
“ <u>Encargos do Fundo</u> ”	São os custos e despesas que são de responsabilidade do Fundo e serão debitados automaticamente, pelo Administrador, do Patrimônio Líquido do Fundo;
“ <u>Escriturador</u> ”:	Planner Corretora de Valores S.A., acima qualificada;
“ <u>Estudo de Viabilidade</u> ”:	Estudo de Viabilidade do Fundo, que será elaborado pelo Gestor nos termos do Anexo III do Prospecto;
“ <u>FII</u> ”:	Fundo(s) de Investimento Imobiliário;
“ <u>Fundo</u> ”:	FII - Fundo de Investimento Imobiliário Nestpar;
“ <u>Gestor</u> ” ou “ <u>TG Core</u> ”:	Tg Core Asset Ltda., com estabelecimento no município de Goiânia, estado de Goiás, na Rua 72, nº 783, Ed. Trend Office Home, 12º andar, Jardim Goiás, CEP: 74.805-480, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.194.316/0001-03, devidamente credenciada e autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.148., de 11 de julho de 2013;
“ <u>Governo Federal</u> ”:	Governo da República Federativa do Brasil;
“ <u>IBGE</u> ”:	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>IGP-M</u> ”:	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

“ <u>Instrução CVM n.º 400</u> ”:	Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações;
“ <u>Instrução CVM n.º 472</u> ”:	Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações;
“ <u>Instrução CVM 539</u> ”:	Instrução CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, e posteriores alterações;
“ <u>Instrução CVM 555</u> ”:	Instrução CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, e posteriores alterações;
“ <u>Investidores</u> ”:	A Oferta destina-se a investidores em geral, que vierem a adquirir as Cotas do Fundo, considerando pessoas físicas e jurídicas, que podem ou não ser investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento;
“ <u>IOF/Títulos</u> ”:	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários;
“ <u>IPC</u> ”:	Índice de Preços ao Consumidor, apurado e divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE;
“ <u>IPCA</u> ”:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE;
“ <u>IR</u> ”:	Imposto de Renda;
“ <u>Laudo de Avaliação</u> ”:	Laudo de avaliação que deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM 472, previamente à aquisição de imóveis, bens e direitos de uso pelo Fundo;
“ <u>Lei n.º 8.668/93</u> ”:	Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações;
“ <u>Lei n.º 9.779/99</u> ”:	Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações;
“ <u>Lei n.º 11.033/04</u> ”:	Lei n.º 11.033, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações;
“ <u>Lei n.º 12.024/09</u> ”:	Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009;
“ <u>Oferta</u> ”:	Oferta Pública de Distribuição da 3ª Emissão de Cotas do Fundo;
“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	O patrimônio líquido do Fundo, calculado para fins contábeis de acordo com a Cláusula XIV do Regulamento do Fundo;
“ <u>Pessoas Vinculadas</u> ”:	São consideradas pessoas vinculadas (i) o administrador ou controlador do Administrador, (ii) o administrador ou controlador do Gestor, (iii) as demais pessoas vinculada à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii), (iii), ou (iv);
“ <u>Política de Investimento</u> ”:	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Regulamento e na Seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, nas páginas 57 e 58 deste Prospecto;
“ <u>Prazo de Colocação</u> ”:	O período para distribuição das Cotas será de até 6 (seis) meses contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início,

	ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;
<u>“Preço de Emissão”</u> :	R\$ 113,85 (cento e treze reais e oitenta e cinco centavos), equivalente ao valor da cota do Fundo em 10 de abril de 2018, observado que para efeito de subscrição e integralização da Cota do Fundo deverá ser utilizado, respectivamente, o Preço de Subscrição e o Preço de Integralização;
<u>“Preço de Subscrição”</u> :	O valor da Cota do Fundo no mesmo dia da assinatura do Boletim de Subscrição;
<u>“Preço de Integralização”</u> :	O valor da Cota do Fundo no mesmo dia da efetiva disponibilidade dos recursos na conta do Fundo por parte dos investidores;
<u>“Prospecto”</u> :	Este Prospecto da Oferta e suas respectivas atualizações;
<u>“Público Alvo da Oferta”</u> :	A Oferta tem como público alvo os Investidores que deverão ser Investidores Qualificados;
<u>“Público Alvo do Fundo”</u> :	Pessoas naturais e jurídicas, Investidores Qualificados ou não, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo;
<u>“Regulamento”</u> :	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, datado de 02 de maio de 2016, e registrado em 05 de maio de 2016, sob o nº 1.482.487, alterado pelo Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento, registrado em 13 de junho de 2016, sob o n.º de microfilme 1.485.661, pelo Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento, registrado em 22 de junho de 2016, sob o nº de microfilme 1.486.800, bem como pelo Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento, registrado em 09 de agosto de 2016, sob o nº de microfilme 1.495.832, e pela Ata da Assembleia Geral de Cotistas, datada de 3 de outubro de 2016 e registrada em 5 de outubro de 2016, sob o nº de microfilme 1.493.232, pela Ata da Assembleia Geral de Cotistas datada de 29 de agosto de 2017 e registrada em 16 de outubro de 2017, sob o nº de microfilme 1.519.606, e pela Ata de Assembleia Geral de Cotistas Extraordinária datada de 27 de dezembro de 2017 e registrada em 05 de janeiro de 2018, sob o nº de microfilme 1.519.606 todos perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
<u>“Representantes dos Cotistas”</u> :	A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear 01 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas pelo prazo de 01 (um) ano ou até a próxima assembleia geral de cotistas que deliberar sobre

	a aprovação das demonstrações financeiras do fundo, o que ocorrer primeiro, não sendo permitida a reeleição;
<u>“Reserva de Contingência”</u> :	Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do resultado a ser distribuído aos Cotistas. Não obstante, a partir do 31º mês contados da constituição do Fundo, o Administrador deverá reter 3% (três por cento) do produto da venda dos Ativos Imobiliários, limitado a 5% dos resultados a serem distribuídos aos Cotistas, apurados o Regulamento e a regulamentação em vigor, independentemente de comunicação prévia aos Cotistas do Fundo;
<u>“Resolução CMN 2.689”</u> :	Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e posteriores alterações;
<u>“SECOVI”</u> :	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo;
<u>“SELIC”</u> :	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia;
<u>“Taxa de Administração”</u> :	O Administrador receberá, pelos serviços de administração do Fundo a quantia equivalente a 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo, sendo 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) devidos ao Gestor e 0,20% (vinte centésimos por cento) devidos ao Administrador. Até que o patrimônio líquido do Fundo alcance R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), a Taxa de Administração será de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano devido ao Administrador, mantendo os mínimos mensais de cada prestador de serviço conforme o Regulamento;
<u>“Taxa de Performance”</u> :	Remuneração devida pelo Fundo relativa ao serviço de Consultoria Imobiliária, correspondente a 35% (trinta e cinco por cento) do que exceder a variação de 100% do CDI, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, independentemente da Taxa de Administração;
<u>“Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco”</u> :	Termo de adesão assinado pelos adquirentes das Cotas, mediante o qual declaram a adesão aos termos e condições do Regulamento do Fundo, bem como manifestam ciência quanto aos riscos envolvidos no investimento nas Cotas do Fundo;
<u>“Terrenos Selecionados”</u> :	Terrenos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, em território nacional, preferencialmente na região Centro-Oeste do Brasil;

“ <u>TR</u> ”:	Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central do Brasil;
“ <u>Volume Mínimo da Oferta</u> ”:	O volume de Cotas equivalente ao valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão;
“ <u>Volume Total da Oferta</u> ”:	O volume de até 200.000 (duzentas mil) Cotas, no valor de até R\$ 22.770.000,00 (vinte e dois milhões, setecentos e setenta mil reais) na Data de Emissão;

SUMÁRIO DA OFERTA

Valor Total da Oferta	Até R\$ 22.770.000,00 (vinte e dois milhões, setecentos e setenta mil reais).
Quantidade de Cotas da Oferta	Até 200.000 (duzentas mil) Cotas.
Preço de Emissão	R\$ 113,85 (cento e treze reais e oitenta e cinco centavos) por Cota, considerado o valor da cota do Fundo em 10 de abril de 2018.
Preço de Subscrição	O valor da Cota do Fundo no mesmo dia da assinatura do Boletim de Subscrição;
Preço de Integralização	O valor da Cota do Fundo no mesmo dia da efetiva disponibilidade dos recursos na conta do Fundo por parte dos investidores;
Administrador e Coordenador Líder	Planner Corretora de Valores S.A., acima qualificado.
Gestor	Tg Core Asset Ltda., acima qualificado.
Escriturador	Planner Corretora de Valores S.A., acima qualificada.
Regime de Distribuição das Cotas	As Cotas da 3ª Emissão serão distribuídas publicamente pelo Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM n.º 400, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Prazo de Distribuição	O prazo de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data do registro da Oferta, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Montante Mínimo e Máximo por Investidor:	Não haverá montante mínimo e máximo a ser investido por cada investidor, no âmbito da Oferta.
Volume Mínimo da Oferta	A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador, em se verificando a subscrição do Volume Mínimo da Oferta, no montante de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição do Volume Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas. O Coordenador Líder não é responsável pela subscrição e integralização das Cotas que não sejam subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta.

<p>Subscrição e Integralização das Cotas</p>	<p>No âmbito da Oferta, os Investidores que estejam interessados em adquirir Cotas deverão realizar a subscrição de Cotas junto ao Coordenador Líder.</p> <p>Iniciada a Oferta, os Investidores que estejam interessados em investir em Cotas deverão realizar a subscrição das Cotas perante o Coordenador Líder, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição, Compromisso de Investimento e do Termo de Adesão ao Regulamento, sendo certo que a integralização das Cotas será realizada na data de liquidação estabelecida no Boletim de Subscrição, de acordo com o Preço de Subscrição e Preço de Integralização aplicável e conforme Chamada de Capital mediante assinatura de Compromisso de Investimento.</p> <p>Conforme o disposto no artigo 55 da Instrução CVM n.º 400, no caso da Oferta contar com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação das Cotas em quaisquer Pessoas Vinculadas, incluindo os diretores estatutários do Administrador e dos Gestores. Os Investidores devem indicar, no respectivo Boletim de Subscrição, a sua qualidade de Pessoa Vinculada.</p> <p>Na Data de Integralização das Cotas do Fundo, as Cotas serão parcialmente integralizadas com base no valor da Cota no mesmo dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do Investidor, devendo as Chamadas de Capital serem realizadas pelo Preço de Integralização das Cotas.</p>
<p>Distribuição Parcial</p>	<p>Na Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das Cotas em se verificando a subscrição do Volume Mínimo da Oferta, no montante de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).</p> <p>Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400, os Investidores interessados em adquirir Cotas no âmbito da Oferta poderão, quando da assinatura dos Boletins de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta no caso de não ser subscrita a totalidade das Cotas da Oferta e desde que observado o Volume Mínimo da Oferta, podendo indicar seu desejo de (a) receber a totalidade das Cotas subscritas; (b) receber a proporção de Cotas subscritas, entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas ofertadas, sendo devolvido o valor integralizado a maior; ou (c) cancelar o investimento, mediante a devolução integral do valor integralizado.</p>
<p>Negociação</p>	<p>As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela B3.</p>

Público Alvo da Oferta

A presente Oferta é destinada a pessoas naturais e jurídicas, Investidores Qualificados ou não, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo.

Inadequação de Investimento

O investimento em Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em bolsa. Assim, os investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Recomenda-se, portanto, que os investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 41 a 51 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas do Fundo.

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

Informações Adicionais

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador, ao Coordenador Líder e/ou à CVM.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

A 3ª Emissão de Cotas do Fundo, a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados nas deliberados e aprovados em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada em 27 de dezembro de 2017, cuja ata foi devidamente registrada perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.519.606, em 05 de janeiro de 2018.

Quantidade de Cotas Objeto da Oferta e Volume Mínimo da Oferta

Será realizada a distribuição pública de até 200.000 (duzentas mil) Cotas da 3ª Emissão do Fundo, ao preço unitário de emissão de R\$ 113,85 (cento e treze reais e oitenta e cinco centavos) por Cota, equivalente ao valor da cota do Fundo em 10 de abril de 2018, a ser atualizado diariamente conforme variação do resultado operacional do Fundo, calculado pela somatória das provisões de receitas dos ativos e rentabilidade financeira líquida, deduzidas as provisões das despesas do Fundo desde a data da primeira integralização de Cotas da 3ª Emissão do Fundo.

A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, com distribuição parcial das Cotas, de comum acordo com o Administrador, desde que tenham sido subscritas Cotas representativas de, no mínimo, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição do Volume Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. O Coordenador Líder da Oferta não é responsável pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

Ainda, em se verificando a subscrição de Cotas representativas do Volume Mínimo da Oferta, o Administrador poderá requerer à CVM a autorização para funcionamento do Fundo.

Os Investidores interessados em adquirir Cotas no âmbito da Oferta poderão, quando da assinatura dos Boletins de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta no caso de não ser subscrita a totalidade das Cotas da Oferta e desde que observado o Volume Mínimo da Oferta, podendo indicar seu desejo de (a) receber a totalidade das Cotas subscritas; (b) receber a proporção de Cotas subscritas, entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas ofertadas; ou (c) cancelar o investimento, mediante a devolução integral do valor integralizado.

Na falta da indicação pelo investidor no Boletim de Subscrição das opções a que se referem o parágrafo acima, presume-se o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas.

Os investidores que condicionarem a sua subscrição, com base no item “b” acima, e não tiveram a sua condição satisfeita ao final da Oferta, e já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas da 3ª Emissão, referido preço de integralização pago a maior, será devolvido sem juros ou correção monetária, 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 da data em que tenha sido verificado o implemento da condição.

Os investidores que condicionarem a sua subscrição, com base no item “c” acima, e não tiverem a sua condição satisfeita ao final da Oferta, e já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas da 3ª Emissão, referido preço de integralização, será devolvido sem juros ou correção monetária, 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 da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição.

Preço de Emissão

O Preço de Emissão da Cota é R\$ 113,85 (cento e treze reais e oitenta e cinco centavos) por Cota, equivalente ao valor da cota do Fundo em 10 de abril de 2018, sendo que na data de subscrição e integralização serão considerados, respectivamente, o Preço de Subscrição e o Preço de Integralização.

Preço de Subscrição

O Preço de Subscrição da Cota é o valor unitário da cota do Fundo no mesmo dia da assinatura do Boletim de Subscrição.

Preço de Integralização.

O Preço de Integralização da Cota é o valor unitário da cota do Fundo no mesmo dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor.

Valores Mínimo, Máximo e Limites de Aplicação em Cotas da 3ª Emissão do Fundo

Não há valor mínimo e máximo para aplicação em Cotas da 3ª Emissão do Fundo.

Público Alvo da Oferta

A presente Oferta é destinada a pessoas naturais e jurídicas, Investidores Qualificados ou não, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo.

Prazo de Distribuição

O prazo de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de registro da Oferta, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder da Oferta, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas do Fundo conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no §3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e (iii) que seus representantes de venda recebam

previamente o exemplar do Regulamento para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.

A distribuição das Cotas do Fundo será realizada observando as seguintes formas e condições, vedada a colocação para investidores que não tem permissão para adquirir cotas de fundo de investimento imobiliário, nos termos da regulamentação vigente (“Plano da Oferta”):

- i) Somente após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto, serão realizadas as apresentações para potenciais investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder;
- ii) Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM 400;
- iii) A Oferta é destinada as pessoas naturais e jurídicas, Investidores Qualificados ou não, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo
- iv) Serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério do Administrador e do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, bem como a diversificação de investidores
- v) A Oferta somente terá início após a concessão do registro da Oferta pela CVM e a publicação do Anúncio de Início;
- vi) Durante a Oferta serão realizadas apresentações para potenciais investidores que poderão se estender durante a totalidade do Prazo de Distribuição (“Apresentações para Potenciais Investidores”);
- vii) Iniciada a Oferta, os investidores interessados na subscrição das Cotas, incluindo Pessoas Vinculadas, deverão fazê-la perante o Coordenador Líder da Oferta, mediante a assinatura do boletim de subscrição das Cotas (“Boletim de Subscrição”), em conjunto com o “*Instrumento Particular de Compromisso de Investimento e Outras Avenças*” (“Compromisso de Investimento”) e do “*Termo de Adesão ao Regulamento*” (“Termo de Adesão ao Regulamento”), sendo certo que a subscrição das Cotas será realizada de acordo com o Preço de Subscrição aplicável e a integralização das Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com Preço de Integralização aplicável e com o procedimento descrito abaixo;
- viii) Caso na Data de Liquidação, seja verificado excesso de demanda por Cotas, será realizado o rateio proporcional das ordens para subscrição e integralização das Cotas colocadas na Data de Liquidação. Caso o Coordenador Líder opte por não encerrar a oferta na Data de Liquidação e aguardar o término no Prazo de Colocação para alocar as ordens dos investidores para atingir o Volume Total da Oferta, e ocorra

excesso de demanda, será realizado o rateio proporcional das Cotas subscritas pelos Investidores que formalizaram os Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimento após a Data de Liquidação.

- ix) Conforme o disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso da Oferta contar com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação das Cotas em quaisquer Pessoas Vinculadas.
- x) A Oferta poderá ser encerrada com distribuição parcial das Cotas, de comum acordo com o Administrador, desde que tenham sido subscritas Cotas em montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta na Data de Liquidação. Ainda, o Coordenador Líder pode optar por não encerrar a Oferta na Data de Liquidação e aguardar o término no Prazo de Colocação para alocar as ordens dos investidores para atingir o Volume Total da Oferta.
- xi) Caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, mediante a resolução do Boletim de Subscrição, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até o 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicado diretamente e por escrito da suspensão ou modificação da Oferta, no caso das alíneas (a) e (b) acima, 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 sem juros ou correção monetária, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da respectiva revogação.
- xii) Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados, mediante resolução do Boletim de Subscrição, conforme aplicável, e o Coordenador Líder comunicará aos investidores o cancelamento da Oferta, comunicação essa que, ao menos em relação aos investidores que já tiverem aceitado a Oferta, deverá ser feita de forma individualizada e por escrito, independentemente da publicação de comunicado ao mercado. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.
- xiii) A primeira integralização das Cotas da 3ª Emissão ocorrerá após a data de divulgação do Anúncio de Início (“Data de Liquidação”), direto com o Coordenador Líder, em moeda corrente nacional, parte à vista, pelo valor da Cota, no mesmo dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do Investidor, e parte por meio de Chamada de Capital, nos termos do Compromisso de Investimento pelo Preço de Integralização. As eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a Data de Liquidação serão realizadas junto ao Administrador, em datas a serem por ele definidas, devendo os investidores interessados em adquirir as Cotas do Fundo, após a Data de Liquidação, contatar diretamente o Administrador.
- xiv) Após o encerramento da Oferta, será publicado Anúncio de Encerramento informando o total de Cotas distribuídas e o montante total captado pelo Fundo em razão das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta. Caso não sejam subscritas a totalidade das Cotas da Oferta e desde que observado o Volume Mínimo da Oferta, será iniciado o período de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do encerramento da

Oferta, no qual os Investidores que tiverem condicionado sua adesão à Oferta nos termos do Boletim de Subscrição, terão a devolução dos valores dados em contrapartida a aquisição das cotas nos termos do §4º do art. 30 da ICVM 400/03.

Subscrição e Integralização das Cotas

No ato de subscrição das Cotas, o subscritor deverá assinar o respectivo boletim de subscrição, que será autenticado pelo Coordenador Líder, conforme o caso, bem como o Compromisso de Investimento, Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco do Fundo, por meio do qual atestará (i) que recebeu exemplar do Regulamento e do Prospecto do Fundo, (ii) que tomou ciência (a) dos objetivos do Fundo, (b) de sua Política de Investimento, (c) da composição de sua carteira, (d) da Taxa de Administração devida e demais custos, (e) dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como (f) da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido.

No âmbito da Oferta, os investidores que estejam interessados em investir em Cotas deverão realizar a subscrição de Cotas junto ao Coordenador Líder da Oferta, pelo Preço de Subscrição, equivalente ao valor da Cota do Fundo no mesmo dia da assinatura do Boletim de Subscrição.

Após a data de publicação do Anúncio de Encerramento de Distribuição das Cotas, as mesmas poderão ser negociadas no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela B3.

A integralização das Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço de Integralização aplicável, equivalente ao valor da cota do Fundo na efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor. Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas, o Investidor poderá integralizar tais Cotas junto ao Administrador após a Data de Liquidação.

Inadequação de Investimento

O investimento em Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em bolsa. Assim, os investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Recomenda-se, portanto, que os investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 41 a 51 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas do Fundo.

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

Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência

física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização, será devolvido sem juros ou correção monetária, 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 da data da respectiva revogação.

Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03, o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder (i) até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da comunicação por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização, será devolvido sem juros ou correção monetária, 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 da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03 ou no caso de não atingimento da Captação Mínima; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resiliado, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e o Administrador comunicarão tal evento aos investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso. Se o investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização, será devolvido sem juros ou correção monetária, 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 da data da comunicação do cancelamento, da resilição do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

Regime de Distribuição das Cotas do Fundo

A distribuição de Cotas será liderada e realizada, em regime de melhores esforços, pelo Coordenador Líder, responsável pela distribuição das Cotas.

Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, o Coordenador Líder da Oferta iniciará os esforços de venda das Cotas após a concessão do registro da Oferta na CVM, a publicação do Anúncio do Início e a disponibilização do Prospecto aos potenciais investidores.

No âmbito da Oferta, os Investidores que estejam interessados em investir em Cotas deverão realizar a subscrição das Cotas perante o Coordenador Líder da Oferta, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição, do Compromisso de Investimento e do Termo de Adesão ao Regulamento.

Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta

Sem prejuízo da forma de divulgação das informações do Fundo, todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados, com destaque, na página da rede mundial de computadores do Administrador do Fundo, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, de modo a garantir aos Investidores acesso as informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir Cotas.

Contrato de Garantia de Liquidez

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

Cronograma Indicativo da Oferta

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista⁽¹⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM	29/06/2018
2.	Concessão do registro da Oferta pela CVM	19/07/2018
3.	Publicação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto	20/07/2018
4.	Início do <i>Roadshow</i>	23/07/2018
5.	Comunicação, aos Investidores do resultado da alocação de Cotas	27/08/2018
6.	Data da Primeira Liquidação Financeira	28/08/2018
7.	Publicação do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias a contar do Anúncio de Início
8.	Início de negociação das Cotas	Após a liberação para negociação pela B3

⁽¹⁾ Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Administrador e do Coordenador Líder, mediante solicitação da CVM e/ou de acordo com os regulamentos da B3. Qualquer modificação do cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e à B3 e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400.

Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas da 3ª Emissão do Fundo

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos para o Fundo	Montante (R\$) (*)	% sobre o total da Oferta (*)
Comissão de Estruturação / Custos de Colocação	68.310,00	0,30
Advogados	50.000,00	0,22
Taxa para registro na CVM	68.310,00	0,30

Taxa de Registro na Anbima	3.329,00	0,014
Total dos custos (*)	189.949,00	0,83

**Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.*

Preço por Cota (R\$)	Custo por Cota (R\$)	% sobre o total da Oferta *
113,85	0,94	0,83

** Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.*

Os custos da Oferta acima descritos serão de responsabilidade do Fundo na medida em que se enquadrem como encargos do Fundo, nos termos da Instrução CVM n.º 472. Referidos custos da Oferta serão pagos pelo Fundo após a integralização da totalidade das Cotas colocadas no âmbito da Oferta.

Considerando as despesas da Oferta elencadas na tabela acima, o custo unitário de distribuição é de até R\$ 0,94 (noventa e quatro centavos) por Cota, o que significa aproximadamente 0,83 % (oitenta e três centésimos por cento) do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Total da Oferta, qual seja, R\$ 22.770.000,00 (vinte e dois milhões, setecentos e setenta mil reais), e 12,4% (doze inteiros e quatro décimos por cento) do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Mínimo da Oferta, qual seja, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Ressalta-se que para o cálculo dos percentuais foi considerado o valor da Cota em 10 de abril de 2018, ou seja, R\$ 113,85 (cento e treze reais e oitenta e cinco centavos).

A cópia do Comprovante de Recolhimento da Taxa de Fiscalização, relativa à distribuição pública das Cotas foi apresentada à CVM, quando da solicitação de registro da Oferta.

Outras Informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto, do Contrato de Distribuição e dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder e/ou à CVM, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto encontra-se à disposição dos investidores na CVM apenas para consulta e reprodução.

Coordenador Líder e Administrador

Planner Corretora de Valores S.A.

Administrador

Planner Corretora de Valores S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, Itaim Bibi

São Paulo, SP.

At.: Claudio Henrique Sangar

Website: <http://www.planner.com.br>

Tel.: (11) 2171-2600

Fax.: (11) 3078-7264

Correio Eletrônico: csangar@planner.com.br

Link direto para o Prospecto e para o Regulamento: <http://www.planner.com.br/oferta-publica> (neste website acessar “3ª Emissão do FII - Fundo de Investimento Imobiliário Nestpar” e, então, localizar o Prospecto do Fundo.)

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rua Sete de Setembro, n.º 111 - 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, 340 - 2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

São Paulo - SP

Website: www.cvm.gov.br

Link para o Prospecto: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “FII - Fundo de Investimento Imobiliário Nestpar”, acessar “FII - Fundo de Investimento Imobiliário Nestpar”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o Prospecto do Fundo.)

Auditores Independentes

BDO RCS Auditores Independentes

Rua Major Quedinho, nº 90 - 5º andar

At.: Sr. Alfredo Marques

Tel: (11) 3848-5880

Fax: (11) 3045-7363

Correio Eletrônico: alfredo.marques@bdobrazil.com.br

Website: <http://www.bdobrazil.com.br/pt/index.php>

Gestor

Tg Core Asset Ltda

Rua 72, nº 783, Ed. Trend Office Home, 12º andar,

Jardim Goiás, Goiânia, Goiás,

CEP: 74.805-480

At.: Diego Siqueira Santos

Tel: (62) 4016-8497

Correio Eletrônico: diego@tgcore.com.br

Website: www.tgcore.com.br

Consultores Legais

IBS Advogados

Rua Prof. Atilio Innocenti, 165, 5º andar, Vila Nova Conceição, São Paulo - SP - 04538-000

Tel.: (11) 3853-4009 Fax: (11) 3876-2024

At.: Leandro Issaka

Correio Eletrônico: lik@ibsadv.com.br

Website: <http://www.ibsadv.com.br/>

Ambiente de Negociação

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar

São Paulo - SP

Website: www.bmfbovespa.com.br

Link para o Prospecto: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ (neste website acessar “FDO INV IMOB NESTPAR - FII”, clicar em “Informações Relevantes”, clicar em “Oferta Pública de Distribuição de Cotas”, e, então, localizar o Prospecto do Fundo.)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

O Administrador do Fundo estima que os recursos líquidos obtidos no âmbito da Oferta sejam de aproximadamente R\$ 22.580.051,00 (vinte e dois milhões, quinhentos e oitenta mil e cinquenta e um reais), após a dedução das despesas estimadas a ela relativas, considerando a colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta pelo Preço de Emissão de R\$ 113,85 (cento e treze reais e oitenta e cinco centavos) por Cota.

Os recursos obtidos pelo Fundo, após o encerramento da Oferta, serão 100% (cem por cento) aplicados, observada a Política de Investimento do Fundo, em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários 1, sendo que o Fundo poderá manter, a critério do Gestor, parcela do seu patrimônio aplicada em Ativos de Financeiros Imobiliários 2 e Ativos de Renda Fixa.

Em cumprimento à Política de Investimento, o Administrador, mediante indicação do Consultor Imobiliário, buscará alocar até o final do Período de Investimento, os recursos captados na Oferta em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários 1, principalmente, em Terrenos selecionados e unidades autônomas, ações e/ou cotas, em sociedades que tenham como objeto social a realização de empreendimentos imobiliários e Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI.

O Fundo possui, atualmente, os seguintes Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários 1, conforme melhor descritos e caracterizados na Seção “Sumário do Emissor”, “Descrição de Investimentos do Fundo”, na página 53 a 68 deste Prospecto:

1. 10 (dez) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 28ª Série da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.979.898/0001-70;
2. 10 (dez) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.979.898/0001-70;
3. 10 (dez) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Série da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.979.898/0001-70;
4. 10 (dez) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 34ª Série da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.979.898/0001-70;
5. 7 (sete) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.979.898/0001-70; e,
6. 450.000 (quatrocentos e cinquenta mil) quotas representativas de 7,5% (sete inteiros, e cinco décimos por cento) da totalidade do Capital Social da Al Empreendimentos e Participações Ltda. (antiga Universo FL Empreendimentos Imobiliários Ltda.), inscrita no CNPJ sob o n. 25.207.122/0001-84 (“Al Empreendimentos Imobiliários Ltda.”).

Os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários 1 que atualmente integram o portfólio do Fundo, foram devidamente adquiridos e quitados pelo Fundo, remanescendo somente a obrigação quanto à integralização de R\$262.125,00 (duzentos e sessenta e dois mil, cento e vinte e cinco reais) do capital social subscrito da Al

Empreendimentos Imobiliários Ltda., o que representa 1,16% (um inteiro e dezesseis centésimos por centos) dos recursos líquidos obtidos no âmbito da Oferta.

Ressalvados os ativos citados acima, na data deste Prospecto, o Fundo, inclusive por meio do seu Administrador ou Gestor, não celebrou qualquer instrumento que lhe garanta o direito na aquisição, com os recursos decorrentes da Oferta, de quaisquer outros Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários 1 pré-determinados, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico, os recursos captados por meio da Oferta serão destinados para o investimento em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários 1, ainda não definidos até a presente data.

As importâncias recebidas na integralização de Cotas, durante a Oferta, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, as quais devem ser aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. 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 e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, composição da Carteira do Fundo e aos fatores de risco aos quais o Fundo e os investidores estão sujeitos, incluindo, aqueles descritos a seguir.

Riscos associados ao Brasil e a fatores macroeconômicos

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização

Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeito à influência das políticas governamentais. Na medida em que o governo se utiliza de instrumentos de política econômica, tais como regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos públicos, criação de novos tributos, entre outros, pode produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais e o imobiliário.

Por atuar no mercado brasileiro, o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado imobiliário, praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor.

Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias.

Consequentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, poderão resultar em perdas aos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Riscos relacionados ao investimento em Cotas

Risco de Mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios

para precificação dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial - TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos Imobiliários de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos Imobiliários, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

Risco de crédito dos ativos da Carteira do Fundo

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Risco relacionado à liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas - em comparação com ações e títulos públicos -, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário, não obstante as Cotas serem registradas em bolsa. Desta forma, o Cotista interessado em alienar suas Cotas, no caso de iliquidez do ativo no mercado de bolsa em que for registrada para negociação, deverá encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação.

Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída predominantemente por Ativos Imobiliários, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus titulares qualquer direito real sobre os bens e direitos que integram o patrimônio do Fundo, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos.

Risco tributário

A Lei n.º 9.779/99, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada 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.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

O risco tributário engloba também 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.

Riscos jurídicos e regulatórios

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

Ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Riscos associados ao investimento no Fundo

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento nas Cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a alienação dos Ativos Imobiliários beneficiados.

Riscos de liquidez da carteira do Fundo

Os Ativos Imobiliários deverão ser adquiridos pelo Fundo com a finalidade de promover o Desenvolvimento Imobiliário, e posterior alienação dos Ativos Imobiliários beneficiados ou, ainda, de auferir ganhos de capital ao Fundo por meio da compra e venda desses Ativos Imobiliários.

O mercado imobiliário é um mercado de pouca liquidez, além disso, bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de imóveis nas regiões onde se encontram os Ativos Imobiliários, e suas margens de lucros podem ser afetadas em função dos seguintes fatores, dentre outros, períodos de recessão, aumento da taxa de juros, baixa oferta de crédito imobiliário,; eventual decadência econômica das regiões onde se encontram localizados os Ativos Imobiliários.

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

Risco de decisões judiciais desfavoráveis.

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível e tributária. 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 para cumprir com os custos decorrentes de tais processos, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco quanto à Política de Investimento do Fundo

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados em Ativos Imobiliários, observado o disposto na Política de Investimento descrita no Regulamento. Portanto, trata-se de um fundo genérico, que pretende investir em tais Ativos Imobiliários, mas que nem sempre terá, no momento em que realizar uma nova emissão, uma definição exata de todos os Ativos Imobiliários que serão adquiridos para investimento.

Pode ocorrer que as Cotas de uma determinada emissão não sejam todas subscritas e os recursos correspondentes não sejam obtidos, fato que obrigaria o Administrador a rever a sua estratégia de investimento. Por outro lado, o sucesso na colocação das Cotas de uma determinada emissão não garante que o Fundo encontrará Ativos Imobiliários com as características que pretende adquirir ou em condições que sejam economicamente interessantes para os Cotistas. Em último caso, o Administrador poderá desistir das aquisições e propor, observado o disposto no Regulamento, a

amortização parcial das Cotas do Fundo ou sua liquidação, sujeitas a aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

Considerando-se que por ocasião de cada emissão ainda não se terá definido todos os Ativos Imobiliários a serem adquiridos, o Cotista deverá estar atento às informações a serem divulgadas aos Cotistas sobre as aquisições do Fundo, uma vez que existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Imobiliários pelo Administrador e pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Risco de Conflito de Interesse com o Consultor Imobiliário e o Gestor

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários 1, observado o disposto na Política de Investimento descrita no Regulamento, mediante a identificação de oportunidades de negócio pelo Consultor Imobiliário, cujos sócios são a sócia controladora do Gestor e os empreendedores imobiliários com foco na região Centro-Oeste do país.

Logo em razão da sócia controladora do Gestor também deter participação no capital social do Consultor Imobiliário, há possível situação de conflito de interesses.

Adicionalmente, tendo em vista que os imóveis vinculados aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros Imobiliários 1, serão preferencialmente na região Centro-Oeste do país, há o risco desses imóveis serem de propriedade dos sócios do Consultor Imobiliário.

As referidas situações de conflito de interesses foram previamente aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas.

Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade Pelo Gestor

No âmbito da 3ª emissão das Cotas do Fundo, o Gestor foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade, o que poder ser caracterizado como risco de pontencial conflito de interesses. O Gestor utilizou-se de metodologia de análise, critérios e avaliações próprias levando em consideração sua experiência e as condições recentes de mercado para a elaboração do Estudo de Viabilidade. O Estudo de Viabilidade do Fundo não representa e não caracteriza promessa ou garantia de rendimento predeterminado ou rentabilidade por parte do Administrador, do Gestor ou do Fundo. Entretanto, mesmo que tais premissas e condições se materializem, não há garantia que a rentabilidade almejada será obtida. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelos investidores da Oferta.

Risco de aporte de recursos adicionais

Em caso de perdas e prejuízos na carteira de investimentos do Fundo que acarretem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas.

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos

Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Nesta hipótese, os investidores que tiverem condicionada a sua subscrição à distribuição total das Cotas terão sua expectativa de investimento frustrada, bem como os investidores que mantiverem sua adesão à oferta, no montante total ou proporcional à colocação parcial, sofrerão uma redução na expectativa de rentabilidade do Fundo.

Caso, ao término do Prazo de Colocação, seja verificado excesso de demanda superior em um terço ao volume total da Oferta, será vedada a colocação de Cotas a investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as Cotas de tais Pessoas Vinculadas. Nesta hipótese os investidores Pessoas Vinculadas terão sua expectativa de investimento frustrada.

Risco de oscilação do valor das Cotas por marcação a mercado

Os Ativos Financeiros em que o Fundo venha a investir 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 da Cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive no decorrer do dia.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco de concentração de quotas no ofertante

Será admitida a Distribuição Parcial das Cotas da Oferta, com a estipulação de montante mínimo de colocação, nos termos do parágrafo 5º do artigo 30 da Instrução CVM nº 400 de modo que a Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Oferta.

Assim há o risco de que o Ofertante permaneça com uma parcela significativa das Cotas do Fundo após encerrada a Oferta, de modo que poderá ser detida uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos provenientes da distribuição de suas Cotas para a aquisição dos Ativos Imobiliários, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

Risco de diluição

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas que não adquirirem Cotas ao menos na mesma proporção das Cotas detidas no Fundo incorrerão no risco de terem a sua participação no patrimônio do Fundo diluída.

Risco relativo à ausência de novos investimentos em Ativos Imobiliários

Os Cotistas estão sujeitos ao risco decorrente da não existência de oportunidades de investimentos para o Fundo, hipótese em que os recursos do Fundo permanecerão aplicados em outros Ativos imobiliários ou Ativos Financeiros, nos termos previstos no Regulamento.

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus Cotistas.

Riscos associados ao investimento em Imóveis

Risco de Desapropriação

O investimento do Fundo em Ativos Imobiliários pressupõe a existência de créditos imobiliários subjacentes vinculados a imóveis, sendo que a eventual desapropriação, parcial ou total, do imóvel a que estiver vinculado o respectivo imóvel pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos Ativos Imobiliários.

Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja

equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular relativamente a tal imóvel, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo.

Risco da Empreendedora

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

Risco de Atrasos e/ou não conclusão das obras dos Empreendimentos Imobiliários

O descumprimento do prazo de conclusão de um empreendimento e obtenção das devidas aprovações junto à Prefeitura Municipal e demais órgãos governamentais, com a devida expedição do Termo de Verificação de Obra, nos casos de loteamentos regidos pela Lei nº 6.766/79 e obtenção de Alvará de Conclusão de Obra, nos casos de empreendimentos regidos pela Lei nº 4.591/64 poderá gerar uma redução no valor patrimonial nas Cotas do Fundo e/ou na rentabilidade esperada do Fundo, na medida em que o atraso na conclusão dos Empreendimentos afete direta ou indiretamente a velocidade de venda e/ou preço de lotes ou das unidades, conforme o caso.

Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Risco das Contingências Ambientais

Por se tratarem os Ativos Imobiliários de investimento em direitos creditórios vinculados a imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) pelo originador dos direitos creditórios e, eventualmente, na rescisão dos contratos de compra e venda dos imóveis e na interrupção do fluxo de pagamento dos CRI, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Informações Contidas neste Prospecto

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

Embora as informações constantes deste Prospecto tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis e as perspectivas do Fundo sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, 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 em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes, tais como a Fundação Getúlio Vargas. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto, foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Tais declarações têm como base informações obtidas de fontes consideradas confiáveis, tais como B3, FIPEZAP, Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços e sites especializados como: ClubeFII.com.br e FIIS.com.br.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DO EMISSOR

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO E NO INFORME ANUAL, NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, LEIA-OS ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Base Legal

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, tendo como base legal a Lei n.º 8.668/93 e a Instrução CVM n.º 472.

Constituição e Funcionamento e Prazo de Duração

A constituição do Fundo foi formalizada em 02 de maio de 2016, tendo seu respectivo ato de constituição sido registrado em 05 de maio de 2016, sob o nº 1.482.487, perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com a aprovação do inteiro teor do seu Regulamento, conforme alterado pelo Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento, registrado em 13 de junho de 2016, sob o n.º de microfilme 1.485.661, bem como pelo Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento, registrado em 23 de junho de 2016, sob o n.º de microfilme 1.486.800, bem como pelo Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento, registrado em 09 de agosto de 2016, sob o n.º de microfilme 1.495.832, pela Ata da Assembleia Geral de Cotistas Extraordinária, datada de 3 de outubro de 2016 registrada em 5 de outubro de 2016 sob o n.º de microfilme 1.493.232, pela Ata da Assembleia Geral de Cotistas datada de 29 de agosto de 2017 e registrada em 16 de outubro de 2017, sob o n.º de microfilme 1.519.606, e pela Ata da Assembleia Geral de Cotistas Extraordinária, datada de 27 de dezembro de 2017 e registrada em 05 janeiro de 2018 todos perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo - SP.

Nos termos do Ofício nº 1291/2016/CVM/SIN/GIE, com base no disposto no art. 4º da ICVM nº 472, a CVM concedeu do registro de funcionamento do Fundo, sob o Código CVM nº 408-1, em 23 de maio de 2016. O Fundo tem prazo de duração indeterminado contados a partir da data em que a CVM concedeu o registro de funcionamento do Fundo.

Público Alvo do Fundo

As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a pessoas naturais e jurídicas, Investidores Qualificados ou não, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo.

Administração

Compete ao Administrador, observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM n.º 472, pelo Regulamento: (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo; (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções; (iii) abrir e movimentar contas bancárias; (iv) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo; (v) transigir; (vi) representar o Fundo em juízo e fora dele; e, (vii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo.

O Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos: (i) distribuição de Cotas; (ii) consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de Empreendimentos Imobiliários e demais ativos

para integrarem a carteira do Fundo; e, (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis.

Os serviços a que se refere o parágrafo acima podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por este contratados, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Não obstante o acima disposto, os serviços a que se refere o inciso “ii” do acima referido serão prestados por empresa de consultoria especializada, mediante instrumento contratual específico, cujos honorários serão deduzidos da remuneração a ser paga ao Administrador.

Gestor

Para o exercício de suas atribuições, o Administrador contratou, às suas expensas a Tg Core Asset Ltda., para prestar os serviços de gestão de carteira do Fundo e os demais serviços: (i) adquirir, alienar e gerenciar os Ativos Financeiros e os Ativos Financeiros Imobiliários da carteira de investimentos do Fundo, observada a Política de Investimento e os critérios de diversificação da carteira de investimentos do Fundo previstos no item 6.6 do Regulamento e na legislação e regulamentação vigente; (ii) celebrar contratos, negócios jurídicos e realizar as operações necessárias à implementação da Política de Investimento; (iii) conduzir e executar estratégia de investimento em Ativos Financeiros e Ativos Financeiros Imobiliários, buscando obter a melhor rentabilidade para o Fundo, analisando e selecionando tais ativos; e, (iv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos financeiros e dos ativos financeiros imobiliários do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e elaborando relatórios de investimento realizados pelo Fundo.

A contratação do Gestor é formalizada pelo Administrador, conforme remuneração definida na Taxa de Administração, nos termos do Regulamento, sendo que o Gestor deverá prestar os serviços especializados para o Fundo descritos acima.

Consultor Imobiliário

As atividades de consultoria imobiliária especializada, envolvendo a identificação, análise, avaliação e negociação dos Ativos Imobiliários a integrarem a carteira do Fundo, são exercidas por Consultor Imobiliário.

A contratação do Consultor Imobiliário foi formalizada pelo Administrador, às expensas do Fundo, sendo que o Consultor Imobiliário deverá prestar serviços especializados para o Fundo.

Toda prestação de serviços por parte do Consultor Imobiliário tem caráter indicativo, devendo ser aprovada previamente pelo Administrador qualquer matéria prevista no item 5.6 do Regulamento.

Escrituração das Cotas do Fundo

A prestação dos serviços de escrituração das cotas do Fundo, será realizado pelo Administrador, a Planner Corretora de Valores S.A., devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de escrituração de cotas.

Demonstrações Financeiras e Auditoria

O Fundo tem escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo são auditadas anualmente pela **BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES - Sociedade Simples**, empresa de auditoria independente devidamente registrada na CVM, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, 5º andar, Consolação, CEP 01.050-030, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 54.276.936/0001-79.

O Administrador deverá elaborar as demonstrações financeiras do Fundo, observado o acima disposto, e o relatório semestral de acompanhamento das atividades do Fundo.

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

Objetivo de Investimento e Política de Investimento

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente por meio de aquisição de Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários 1, com a contratação de Empreendedora para o Desenvolvimento Imobiliário e posterior alienação dos Ativos Imobiliários beneficiados.

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados, pelo Administrador, por indicação do Gestor e por indicação do Consultor Imobiliário, conforme o caso, de acordo com a Política de Investimento, com o objetivo de ganho de capital e obtenção de renda.

O Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários e em Ativos Financeiros Imobiliários 1: (i) Terrenos Selecionados e unidades autônomas; (ii) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (iii) Participação por meio de aquisição de ações e/ou cotas, em sociedades que tenham como objeto social a realização de empreendimentos imobiliários; (iv) CEPAC; (v) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (vi) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; e, (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

Os Ativos Imobiliários deverão ser adquiridos pelo Fundo com a finalidade de promover o Desenvolvimento Imobiliário, e posterior alienação dos Ativos Imobiliários beneficiados ou, ainda, de auferir ganhos de capital ao Fundo por meio da compra e venda desses Ativos Imobiliários.

Os Ativos Imobiliários, que venham a ser adquiridos pelo Fundo, deverão ser objeto de prévia avaliação pelo Consultor Imobiliário, pelo gestor, ou por terceiro independente, observado os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Em cumprimento da Política de Investimento, os Ativos Imobiliários deverão ser adquiridos pelo Fundo a partir de seu funcionamento até o 30º (trigésimo) mês contado de seu funcionamento (“Período de Investimento”). A partir do mês 31 até o mês 120 da constituição do Fundo, com o produto da venda dos Ativos Imobiliários, o Administrador deverá reter a Reserva de Contingência de 3% (três por cento) do produto da venda dos Ativos Imobiliários, limitado a 5% dos resultados a serem distribuídos aos Cotistas, podendo reinvestir até 70% (setenta por cento) do produto da venda dos Ativos Imobiliários, distribuindo aos Cotistas o saldo remanescente. Após o mês 120 contado do funcionamento do Fundo, o Administrador, após a retenção da Reserva de Contingência, deverá distribuir o saldo remanescente de seu resultado.

Respeitada a aplicação preponderante nos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários 1, listados acima, o Fundo poderá manter, a critério do Gestor, parcela do seu patrimônio aplicada em Ativos de Financeiros Imobiliários 2 e Ativos de Renda Fixa.

Uma vez integralizadas as cotas objeto da oferta pública, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras não estiver aplicada em empreendimentos imobiliários, deverá ser aplicada em: (i) Ativos de Renda Fixa; e, (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio Líquido do Fundo.

Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários, excetuados os investimentos em Ativos Financeiros Imobiliários 1, ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação (correspondentes a percentuais do Patrimônio Líquido do Fundo) por emissor e por modalidade de ativos financeiros constantes dos itens (1) e (2) abaixo e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e de reenquadramento estabelecidas na Instrução CVM 555.

Características, Direitos, Condições de Emissão, Subscrição e Integralização das Cotas

O patrimônio do Fundo é formado pelas Cotas, em uma única classe, as quais têm as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no Regulamento.

O patrimônio inicial do Fundo foi formado pelas Cotas representativas da 1ª (primeira) emissão (“1ª Emissão”), em conjunto com as Cotas desta 3ª Emissão.

As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 400 ou (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 476, respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM n.º 472.

Enquanto não se encerrar a distribuição das Cotas de cada emissão, as importâncias recebidas na integralização serão depositadas em instituição financeira autorizada a receber depósitos em nome do Fundo e aplicadas pelo Gestor em conformidade com o disposto no Regulamento do Fundo.

O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas a critério do Gestor e mediante prévia aprovação da Assembleia Geral dos Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões, bem como a modalidade a ser adotada, a qual poderá ser distinta da aplicável à 1ª Emissão. Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência na subscrição das novas Cotas emitidas, pelo prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, contados a partir da data início do período de reserva ou da publicação do anúncio de início de distribuição das Cotas objeto de nova emissão, na proporção de suas respectivas

Cotas então detidas. Independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração do regulamento, fica autorizada, a critério do Administrador, a 2ª (segunda) emissão de Cotas, no montante de até 200.000 (duzentas mil quotas), a 3ª (terceira) emissão de cotas, no montante de 100.000 (cem mil) a 200.000 (duzentas mil quotas), a 4ª (quarta) emissão de cotas, no montante de 100.000 (cem mil) a 500.000 (quinhentas mil) quotas, a 5ª (quinta) emissão de cotas, no montante de 100.000 (cem mil) a 500.000 (quinhentas mil) quotas e a 6ª (sexta) emissão de cotas, no montante de 100.000 (cem mil) a 500.000 (quinhentas mil) quotas.

A Assembleia Geral de Cotistas autorizou a subscrição parcial das novas Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, com o montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para a subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM 400.

Características e Negociações das Cotas

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e possuem a forma escritural, sendo representadas pelo extrato de contas de depósito, mantidas na instituição financeira responsável pela escrituração das Cotas.

A qualidade de Cotista comprova-se pelo registro de Cotistas ou pelo extrato de contas de depósito, aplicando-se à transferência de titularidade, no que couber, as regras de transferência de valores mobiliários previstas na Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais. A cada emissão, serão distribuídas Cotas que atribuirão a seus respectivos titulares os mesmos direitos.

De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei n.º 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM n.º 472, as Cotas do Fundo não serão resgatáveis.

As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado secundário, exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

Chamada de Capital. O Administrador poderá realizar chamada de capital aos Cotistas para aportar recursos no Fundo, mediante a integralização parcial ou total, conforme o caso, das Cotas que tenham sido subscritas por cada um dos Cotistas, nos termos dos respectivos compromissos de investimento, nos prazos e condições para a aquisição dos Terrenos Selecionados e desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, que deverão ocorrer até o 30º (trigésimo) mês contado de funcionamento do Fundo (período de investimento). As Chamadas de Capital serão realizadas pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, na medida em que sejam necessários aportes de recursos no Fundo para (i) realização de investimentos nos Ativos Imobiliários; ou (ii) pagamento de despesas e encargos do Fundo.

Integralização em Bens e Direitos. As Cotas do Fundo podem ser integralizadas em bens e direitos, sendo que o prazo máximo para integralização em bens e direitos ao patrimônio do Fundo pelo Cotista é de 180 (cento e oitenta) dias contados da subscrição das suas respectivas Cotas.

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo

Principais Características da 1ª Emissão

A 1ª Emissão de Cotas do Fundo foi aprovada através do Instrumento de Constituição, que aprovou o Regulamento.

A Planner, na qualidade de coordenador líder da distribuição, realizou a distribuição das Cotas da 1ª Emissão, realizada nos termos da Instrução CVM 400.

No âmbito da distribuição da 1ª Emissão, foram ofertadas 200.000 (duzentas mil) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 50,00 (cinquenta reais) cada, na respectiva data de emissão, sendo subscritas 199.999,96 (cento e noventa e nove mil e novecentos e noventa e nove e noventa e seis) Cotas, atingindo o montante total de R\$ 9.999.998,00 (nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e nove e noventa e seis reais) subscritos, tendo sido integralizado, até o dia 03 de janeiro de 2018, o montante de R\$ 6.702.424,68 (seis milhões, setecentos e dois mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e sessenta e oito centavos), remanescendo parte do montante a ser integralizado pelo preço de integralização da cota do Fundo, equivalente ao valor da cota no Dia Útil imediatamente anterior a disponibilidade de recursos por parte do investidor, e tendo sido canceladas as Cotas não colocadas.

As Cotas da 1ª Emissão são atualmente negociadas em bolsa.

Principais Características da 2ª Emissão

A 2ª Emissão de Cotas do Fundo foi aprovada através do Instrumento de Constituição, que aprovou o Regulamento.

A Planner, na qualidade de coordenador líder da distribuição, realizou a distribuição das Cotas da 2ª Emissão, realizada nos termos da Instrução CVM 476.

No âmbito da distribuição da 2ª Emissão não foram colocadas Cotas do Fundo, tendo sido canceladas todas as cotas emitidas.

Grupamento de Cotas

No dia 27 de dezembro de 2017, os Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral aprovaram o grupamento de Cotas do Fundo, na proporção de 2 (duas) Cotas para 1 (uma) nova Cota, de forma que, após o grupamento, a cada grupo de 2 (duas) Cotas existentes passaram a ser representada por 1 (uma) nova Cota. As Cotas advindas do grupamento são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.

Forma de Divulgação de Informações

As informações relativas ao Fundo serão divulgadas na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador: município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, e <http://www.planner.com.br>, respectivamente.

Para acesso as informações do Fundo:

<http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “FII - Fundo de Investimento Imobiliário Nestpar”, acessar “FII - Fundo de Investimento Imobiliário Nestpar”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras”, o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”).

Ademais os últimos Informes Trimestrais/Anuais do Fundo, estão incorporados por referência à este Prospecto e podem ser acessados através dos links abaixo:

Informes Trimestrais:

Encerramento do Trimestre em 29/03/2018:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=26843&cvm=true>

Encerramento do Trimestre em 31/12/2017:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=25915&cvm=true>

Encerramento do Trimestre em 29/09/2017:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=19050&cvm=true>

Informes Anuais:

Encerramento do Exercício Social em 30/12/2017:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=28214&cvm=true>

Remuneração do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário

O Administrador receberá, pelos serviços de administração do Fundo a quantia equivalente a 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo, a qual será apropriada por Dia Útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

- i) 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, Custodiante e Escrituração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses;
- ii) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento), apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Gestor, observado o valor mínimo mensal escalonado conforme disposto abaixo, a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses:
 - a. para os primeiros quatro meses (mês 1 ao mês 4) de funcionamento do fundo, é cobrado o mínimo mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais);
 - b. para os quatro meses subsequentes (do mês 5 ao mês 8), será cobrado o mínimo mensal de R\$ 5.000,00

(cinco mil reais);

c. para os demais (a partir do mês 9), será cobrado o mínimo mensal de 10.000,00 (dez mil reais).

- iii) A Taxa de Administração seguirá os percentuais dos incisos “i” e “ii” acima a partir do momento em que o patrimônio líquido do Fundo alcançar R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Até que tal montante não seja observado, a Taxa de Administração será de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano devido ao Administrador, mantendo os mínimos mensais de cada prestador de serviço conforme incisos “i” e “ii” acima.

A remuneração do Consultor Imobiliário se dá através do pagamento de 100% da taxa de performance conforme disposto abaixo.

Pelo serviço de Consultoria Imobiliária, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 35% (trinta e cinco por cento) do que exceder a variação de 100% do CDI, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente para o Consultor Imobiliário, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, independentemente da Taxa de Administração. A apropriação da Taxa de Performance será realizada no último Dia Útil de cada mês conforme fórmula abaixo:

$$TP_n = 35\% \times [RD_n - (CI_{n-1} - CA_{n-1}) \times FR_n]$$

TP_n = Taxa de Performance do mês n a apropriar.

RD_n = Rendimentos distribuídos aos Cotistas apurados no último Dia Útil do mês n .

CI_{n-1} = Capital integralizado até o último Dia Útil do mês anterior ao mês n .

CA_{n-1} = Capital amortizado até o último Dia Útil do mês anterior ao mês n .

FR_n = Fator de Rendimento do mês n equivalente a variação de 100% do CDI calculado entre o último Dia Útil do mês anterior ao mês n e o último Dia Útil do mês n .

Caso a Taxa de Performance apurada seja negativa, esta deverá ser apropriada de maneira a compensar taxas de performance positivas.

Regras de Tributação do Fundo

O disposto nesta Seção foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas do Fundo devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

De acordo com razoável interpretação da legislação e regulamentação acerca da matéria em vigor nesta data, e a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo, como regra geral, é a apresentada a seguir.

IOF/Títulos

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

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas Qualificados (conforme definido abaixo) relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 2% (dois por cento) para o ingresso, aplicável às operações de câmbio contratadas a partir de 20 de outubro de 2009, e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Não obstante o disposto acima, na hipótese de o investimento em cotas do Fundo vir a ser considerado como renda fixa, os Cotistas Qualificados poderão estar sujeitos à alíquota do IOF/Câmbio de 6% (seis por cento), nos termos do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, alterado pelo Decreto n.º 7.330, de 18 de outubro de 2010.

Imposto de Renda

O Imposto de Renda aplicável aos Cotistas do Fundo tomará por base (i) a residência dos Cotistas do Fundo (a) no Brasil ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de cotas do Fundo, (b) o resgate de cotas do Fundo, (c) a amortização de cotas do Fundo, (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos no Regulamento do Fundo.

- (i) Cotistas do Fundo Residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Cotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação.
- (ii) Cotistas do Fundo Residentes no Exterior: Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 2.689 (“Cotistas Qualificados”), é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (“Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação”).

No caso de Cotistas Qualificados Não Residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão

tributados à alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do Imposto de Renda.

No caso de Cotistas Qualificados Residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas residentes no Brasil.

Nos termos da Lei n.º 11.033/04, estão isentos do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

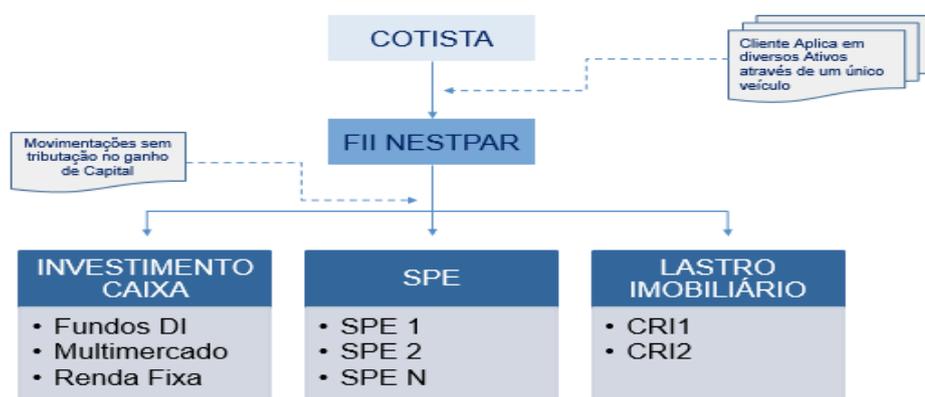
Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas no parágrafo acima, exceto a manutenção das Cotas admitidas para negociação secundária no mercado de bolsa de valores administrado pela B3.

No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os rendimentos

Visão Geral do Fundo



NESTPAR FII – Estrutura



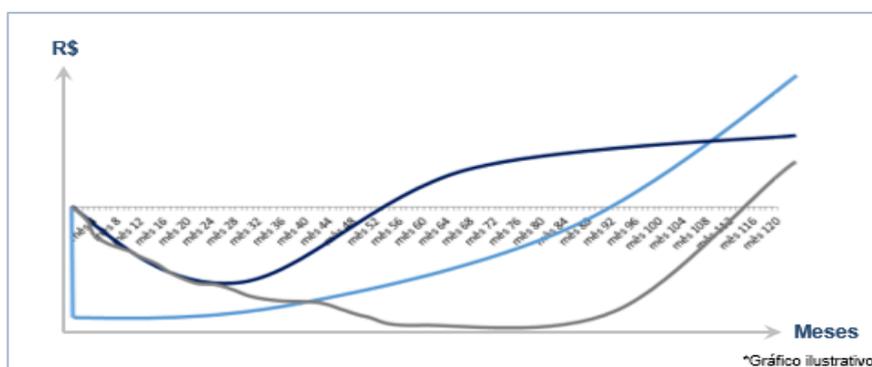
TIPOS DE INVESTIMENTOS

O Fundo Imobiliário NESTPAR, terá como principais focos de investimento:

1) Carteira de Recebíveis

2) Desenvolvimento imobiliário

3) Propriedade para locação



Fonte: TG Core

Descrição dos Investimentos do Fundo

Até da data de 25 de janeiro de 2018, os recursos do Fundo foram aplicados pelo Gestor nos seguintes Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários 1:

1. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª EMISSÃO DA FORTESEC

1. QUANTIDADE

- 10 (dez) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 28ª Série da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.979.898/0001-70. (“Fortesec”);
- 10 (dez) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão da Fortesec;
- 10 (dez) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Série da 1ª Emissão da Fortesec;
- 10 (dez) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 33ª Série da 1ª Emissão da Fortesec;
- 10 (dez) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 34ª Série da Fortesec; e,

- 7 (sete) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 35ª Série da Fortesec.

2. AGENTE FIDUCIÁRIO

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88.

3. LASTRO

Cédulas de Crédito Imobiliário, sem garantia real imobiliária, sob forma escritural, representativas de determinados créditos imobiliários decorrentes da comercialização de lotes integrantes do loteamento denominado “Residencial Florida”, situado no Município e Comarca de Goiânia-GO, registrado sob R-07 da matrícula nº 144.474 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO.

4. GARANTIAS

- O aval prestado pelos Avalistas, nos termos das CCB's Guardiã;
- A cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos de futuras comercializações de lotes oriundos do desmembramento de determinadas quadras do “Loteamento Florida” e de lotes do “Loteamento Carmine”;
- A alienação fiduciária em garantia dos imóveis objeto das matrículas de n. 309.233 a 309.259, de n. 214.957, de n. 227.406, de n. 194.320, de n. 309.261 a 309.289 e de n. 309.297 a 309.328, todas do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia/GO, situados no Loteamento Florida, na cidade de Goiânia/GO; e,
- A alienação fiduciária em garantia do imóvel objeto da matrícula nº 136.480 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Goiânia/GO, a ser constituída pela Guardiã, ou Sociedade de Propósito Específico em favor da Fiduciária, em até 60 (sessenta dias) contados da data de assinatura do presente instrumento.

2. AL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

O Fundo é titular de 450.000 (quatrocentos e cinquenta mil) quotas representativas de 7,5% (sete inteiros, e cinco décimos por cento) da totalidade do Capital Social da Al Empreendimentos e Participações Ltda. (antiga Universo FL Empreendimentos Imobiliários Ltda.), inscrita no CNPJ sob o n. 25.207.122/0001-84 (“Al Empreendimentos Imobiliários Ltda.”).

A Al Empreendimentos Imobiliários Ltda., por sua vez, é titular de 9.625.000 (nove milhões, seiscentos e vinte e cinco mil) quotas, subscritas e não integralizadas, representativas de 77% (setenta e sete por cento) da totalidade do Capital Social da Residencial Jardim do Eden SPE - Ltda., inscrita no CNPJ nº 21.517.798/0001-13, a qual está adquirindo 1.282 (mil duzentos e oitenta e dois) lotes localizados no loteamento, a ser desenvolvido nos termos da Lei 6.766/79, denominado “Jardim do Éden”, objeto das matrículas de ns. 18.861 a 18907 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Águas Lindas de Goiás, Estado de Goiás, por meio do “Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças”, conforme alterado por meio de 5 Aditamentos, sendo o último Aditamento celebrado em 22 de agosto de 2017.

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA

1.282 (mil duzentos e oitenta e dois) lotes integrantes do loteamento urbano, a ser desenvolvido nos termos da Lei 6.766/79, denominado “Jardim do Éden”, no Município de Águas Lindas de Goiás, Estado de Goiás, os quais ainda se encontram registrados nas áreas objeto das matrículas de ns. 18.861 a 18907 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Águas Lindas de Goiás, Estado de Goiás.	
ÁREA:	256.400m ² (duzentos e cinquenta seis mil e quatrocentos metros quadrados), considerando área média por lote de 200,00 m ² (duzentos metros quadrados).
REGIME DE CONDOMÍNIO:	Não há constituição de condomínio.

2. TAXA PERCENTUAL DE VENDAS
0% (em fase de aprovação)

3. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL
Não constam gravames sobre o Imóvel.

4. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO
1,5% do Patrimônio Líquido do Fundo, considerando os investimentos realizados pelo Fundo até 3 de janeiro de 2018.

O Fundo está sujeito a fatores de risco, destacando-se os riscos abaixo, sem prejuízo dos demais riscos gerais aplicáveis ao Fundo, que encontram-se detalhadamente explicitados no Regulamento do Fundo:

1. Risco de Mercado. Os ativos que venham a compor a Carteira, incluindo títulos de dívida pública, estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados a notícias econômicas e políticas, tanto no País como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito de assuntos relevantes relacionados aos ativos e a seus respectivos emissores.

2. Risco de Crédito. Os títulos de dívida pública ou privada que venham a compor a Carteira estão sujeitos à capacidade de seus emissores de honrarem os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, assim como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de tais emissores. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição para pagar por parte de qualquer dos emissores dos ativos ou das III. O Subscritor declara estar ciente:

Rev.06/16

contrapartes nas operações integrantes da Carteira, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar seus créditos.

3. Risco de Concentração. A Carteira poderá ficar exposta a significativa concentração dos seus recursos em um mesmo fundo de investimento, podendo aumentar a exposição da Carteira aos riscos mencionados acima, causando volatilidade no valor das Cotas.

4. Risco de Liquidez. O Fundo poderá, em casos excepcionais e como resultado de condições atípicas do mercado e/ou outros fatores que causem uma diminuição ou inexistência de liquidez dos Ativos Financeiros que compõem a Carteira, não estar apto a efetuar pagamentos referentes às Cotas.

5. Risco sistêmico. A negociação e os valores dos ativos do Fundo podem ser afetados por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, inclusive das regras de fechamento de

câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior, ou da regulamentação aplicável aos fundos de investimento e a suas operações, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. PERFIL DO ADMINISTRADOR/COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL DO ADMINISTRADOR/COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Administrador, Coordenador Líder, Gestor e Consultor Imobiliário

As atividades de Administração do Fundo e Coordenação da Oferta serão realizadas pela Administradora Planner, enquanto que as atividades de gestão do Fundo serão realizadas pela TG Core Asset Management, empresa da GTC Participação Ltda.

Sobre a Planner:

A Planner Corretora de Valores atua há mais de 20 anos no mercado financeiro e tem a missão de transformar oportunidades em resultados que adicionam valor ao patrimônio de pessoas e empresas, oferecendo um conjunto completo de produtos e serviços para os mercados brasileiro e internacional: Operações com títulos e valores mobiliários; Agente Fiduciário; Administração de Recursos; Administração Fiduciária; Custódia Qualificada; Controladoria de Ativo e Passivo; Pesquisa; Câmbio; Investment Banking.

A Planner Corretora foi a primeira corretora de valores brasileira com sistema de gestão alinhado aos padrões da norma NBR ISO 9001. Nossa primeira certificação ocorreu em 1996, pela norma NBR ISO 9002:94; em 2003, pela NBR 9001:00 e a certificação atual é pela NBR ISO 9001:08. Também obteve da BMF&Bovespa os selos de qualificação: Agro, Execution e Retail, tanto para o segmento Bovespa, quanto BM&F.

Breve histórico:

1995 - Autorizada pelo Banco Central a atuar como corretora membro da Bovespa.

1999 - É adquirida a SanvestTrustee DTVM Ltda., atuando em Serviços de Agente Fiduciário e neste ano a Planner ingressa na BM&F

2003 - Aquisição da DC Corretora, permitindo operações em Câmbio, e realinhamento estratégico com forte direcionamento para operações típicas de Investment Banking.

2009 - A Planner Securities é aprovada pela FINRA e Adquire a Theca CCTVM S.A., buscando oferecer novas alternativas de investimento e reunir profissionais qualificados para atender aos clientes com exclusividade.

2010 - Aprovado pela CVM a atuar como custodiante e escriturador de cotas de fundos.

2011 - Criação de segmento independente de adm. de recursos para clientes institucionais.

A Planner presta serviços de administração fiduciária para diversos tipos de fundos. São mais R\$ 15 bilhões em ativos sob Administração, R\$ 5.8 bilhões em ativos sob Gestão e R\$ 14.9 bilhões em ativos sob Custódia

Planner Corretora através da coligada Planner Trustee, atua como agente fiduciário em emissões de dívida desde 1999, atualmente supervisiona mais de 320 contratos, representando valor global de emissões da ordem de R\$ 62 bilhões, distribuídos entre debêntures, certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), certificados de créditos bancários (CCBs), notas promissórias e outros títulos.

Rating:

A S&P Global Ratings reafirmou a classificação 'AMP-3' (Boa) atribuída às práticas de administração de recursos de terceiros da Planner Corretora de Valores S.A. ("Planner"). A classificação 'AMP-3' da área de administração de ativos da Planner reflete a qualificada e experiente equipe de gestão da corretora, a sua clara estratégia alinhada a objetivos e resultados operacionais, as suas boas práticas operacionais e seus bons princípios fiduciários. Além disso, nossa análise incorpora a boa consistência relativa de risco e retorno apresentada pelos fundos multimercado da Planner e o benefício de sua área de gestão de ativos ser considerada uma unidade importante para os planos de expansão da corretora.

Sobre a TG Core:

O fundo é gerido pela TG Core Asset, devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteira de títulos e valores mobiliários nos termos do ato declaratório n° 13.194 de 11 de julho de 2013, sociedade controlada pela GTC Participação Ltda., holding do Grupo Trinus Capital, sediada em Goiânia (GO).

A TG Core Asset possui atuação no mercado financeiro do Centro-Oeste brasileiro desde 2009 com participação em diversas áreas deste segmento. Credenciada junto a CVM como Consultor de Valores Mobiliários a empresa iniciou suas atividades prestando serviço de consultoria de investimentos para grandes grupos familiares, Regimes Próprios de Previdência Social (RPPS) e Entidades Fechadas de Previdência Complementar (EFPC). Tendo servido a clientes nos estados de Amapá, Goiás, Maranhão, Mato Grosso, Minas Gerais, São Paulo e Tocantins, a consultoria atendeu a mais de 200 (duzentos) clientes correspondendo a aproximadamente R\$ 5 bilhões em patrimônio líquido.

No ano de 2013, buscando fomentar o desenvolvimento e crescimento econômico da região Centro-Oeste, a empresa se credenciou para atuar como gestora independente de recursos. Especializada na gestão de ativos estruturados com lastro principal no mercado imobiliário, a asset possui notório reconhecimento na gestão de fundos de investimento abertos e exclusivos, destacando-se nos segmentos: Multimercado, Renda Fixa, Imobiliário e Direitos Creditórios.

A carteira de investimentos da TG Core é composta principalmente por ativos financeiros - ou imobiliários - vinculados a loteamentos residenciais, condomínios fechados, lajes corporativas, shoppings e galpões logísticos. Essa estratégia tem por objetivo gerar rentabilidade desenvolvendo e financiando ativos relacionados a economia real.

Dentro da gestora existe especial atenção para alocações direcionadas a dívida imobiliária (investimento em crédito com garantia real, especialmente via certificados de recebíveis imobiliários - CRI).

Cada projeto é gerido por uma equipe de investimento independente e dedicada, com comitês de investimento e processos de tomada de decisão distintos. Cada comitê também é responsável pelo acompanhamento e monitoramento constante dos investimentos e do mercado.

A empresa tem por foco a prestação de serviços especializados em gestão de investimentos através de uma equipe experiente e de elevada qualidade técnica. Os esforços são direcionados para a construção de produtos que acompanhem a movimentação do mercado, identificação dos cenários de oportunidades, avaliação constante dos riscos de acordo com o retorno esperado e transparência nas decisões dos processos de investimento.

A Asset possui sob gestão, na data de 30 de outubro de 2017, patrimônio aproximado de R\$ 1,6 bilhão distribuídos em 32 fundos de investimento atuando dentro dos padrões da CVM e dos códigos da ANBIMA.

Na data deste prospecto, as pessoas envolvidas, e suas respectivas experiências profissionais, com a gestão dos fundos de Real Estate do Gestor são as seguintes:

Diego Siqueira Santos, Diretor Executivo:

Graduado em Administração de empresas pela Escola de Administração de empresas da Fundação Getúlio Vargas de São Paulo (FGV - EAESP) e pós-graduado em Gestão de Risco pelo Instituto Educacional da Bolsa de Mercadorias e Futuros de São Paulo - BM&F Bovespa.

Iniciou sua carreira em 2006 como analista de ações em gestora de renda variável na Opportunity Asset Management, responsável pela elaboração de valuation para seleção de ativos e análise de empresas (buy side) para gestão de fundos com capital de aproximadamente R\$ 12 bilhões. Atuou posteriormente na Rio Bravo Investimentos como analista e funções divididas entre mesa de tesouraria e gerencial das posições, onde ficou até 2008.

Possui credenciamento de Administrador de Carteiras pela CVM e Certificação de Gestores ANBIMA (CGA).

Miguel Amantea Abras, Diretor de Gestão:

Graduado em Engenharia de Produção pela Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC-GO) e pós-graduado em Sistemas Minero-Metalúrgicos pela Universidade Federal de Ouro preto (UFOP).

Iniciou sua carreira em 2011 como assessor industrial na Novafarma, responsável por integrar as gerências de manutenção, produção e PCP (Planejamento e controle da produção) reportando à diretoria e realização de estudo de capacidades de linha de produção para alimentar o PCP. Em 2012 ingressou ao quadro de funcionários da TG Core Asset como analista de investimentos e, em novembro de 2016, através dos sócios da TG Core, foi designado como Diretor de Gestão.

Possui credenciamento de Administrador de Carteiras pela CVM e Certificação de Gestores ANBIMA (CGA).

Sobre o Consultor Imobiliário:

O Gestor poderá contratar a EVOLVE PAR para auxiliar a mesma na inteligência imobiliária. A EVOLVE PAR constituída sob a forma de Holding de Participação entre as empresas GT Investimentos e Participações Ltda., CNPJ: 14.675.434/0001-04, JC Par - Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ: 17.467.870/0001-78, União Tropical Desenvolvimento e Participações Ltda., CNPJ: 21.732.677/0001-94, FPC Empreendimentos e Consultoria Imobiliária Ltda., CNPJ: 19.541.272/0001-27 e GTC Participação e Empreendimentos Ltda., CNPJ: 21.009.700/0001-17, será designada para prestar o serviço de Consultor Imobiliário para o Fundo.

As atividades de consultoria imobiliária envolve a identificação, análise, avaliação e negociação dos ativos imobiliários a integrarem a carteira do Fundo. A vasta experiência no mercado imobiliário das três empresas constituintes da Consultora Imobiliária é de extrema importância para a seleção dos ativos.

- A GT Investimentos é um grupo com participação em vários empreendimentos imobiliários. Seus sócios possuem mais de 30 anos de mercado nos segmentos de incorporação, propriedades comerciais e shopping centers.
- Com empreendimentos em cinco estados, a Citápar atua no desenvolvimento imobiliário e em estruturação de participações tendo seus sócios vasta expertise em gestão empresarial.
- A União Tropical Desenvolvimento e Participações Ltda. atua nas áreas de prospecção, planejamento, formação de grupos de investidores para viabilização e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, incorporações e administração de patrimônio próprio. A empresa possui 40 anos de atuação e atualmente marca presença, principalmente nas regiões Centro Oeste, Sudeste e Norte do país.

- A FPC Empreendimentos e Consultoria Imobiliária Ltda. é empresa afiliada a União Tropical Desenvolvimento e Participações Ltda. e atua no mesmo segmento.
- GTC Participação e Empreendimentos Ltda. é sócia controladora do Gestor, e detém participação em outras empresas que prestam serviços vinculados ao mercado de capitais, especializadas, no segmento do mercado imobiliário.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Informações sobre as Partes

Administrador / Coordenador Líder / Custodiante e Escriturador

O Administrador prestará os serviços de administração do Fundo, bem como será o Coordenador Líder da Oferta. Para maiores informações a respeito do Administrador, vide seção “Perfil do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor e do Consultor Imobiliário”, nas páginas 70 a 75 deste Prospecto.

A custódia qualificada e controladoria dos ativos integrantes da carteira do Fundo será realizada pelo Custodiante e a escrituração das Cotas será realizada pelo Escriturador, funções exercidas pelo Administrador do Fundo.

Gestor

O Gestor prestará os serviços de gestão da carteira de investimentos do Fundo. Para maiores informações a respeito do Gestor, vide seção “Perfil do Administrador, do Coordenador Líder e do Gestor e do Consultor Imobiliário”, nas páginas 70 a 75 deste Prospecto.

Consultor Imobiliários

As atividades de consultoria imobiliária especializada, envolvendo a identificação, análise, avaliação e negociação dos Ativos Imobiliários a integrarem a carteira do Fundo serão exercidas pelo Consultor Imobiliário.

Relacionamento entre as Partes

Relacionamento do Administrador/Coordenador Líder/Escriturador/Custodiante com:

(i) *o Gestor* - O Administrador e o Gestor não possuem partes integrantes do mesmo grupo econômico, sendo o relacionamento iniciado pelo gestor através da expertise demonstrado pela administradora no segmento de Fundos Imobiliários observado através do acompanhamento de outros fundos que compõe a base da administradora. Além do relacionamento decorrente da prestação de serviços ao Fundo, o Gestor e o Administrador mantêm relacionamento comercial no curso normal de seus negócios, de modo que o Administrador presta serviços de custódia qualificada e escrituração de cotas a outros fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Gestor, bem como o Gestor presta serviço de gestão para fundos administrado pelo Administrador. Na data deste Prospecto, não existem entre o Escriturador/Custodiante e o Gestor relações societárias ou outras relações comerciais relevantes além das acima descritas.

(ii) *o Consultor Imobiliário* - O Administrador e o Consultor Imobiliário não possuem relacionamentos além do decorrente da prestação de serviços ao Fundo.

Relacionamento entre o Gestor e o Consultor Imobiliário

A sociedade controladora do Gestor, é sócia cotista do Consultor Imobiliário, com participação de 25% (vinte e cinco) por cento. E em razão disso e do relacionamento decorrente da prestação de serviços ao Fundo, provavelmente terão sinergia suficiente para atuação conjunta em outros negócios além daqueles que envolvam o Fundo.

Adicionalmente, até o presente momento, não possuem nenhum outro relacionamento, além dos citados acima.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR
CNPJ/MF n.º 24.814.916/0001-43

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 27 DE DEZEMBRO DE 2017

DATA, HORA E LOCAL: Aos 27 de dezembro de 2017, às 16 horas, nas dependências da sede da **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 3.585, de 02 de outubro de 1995, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.806.535/0001-54 ("Administrador"), do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR** ("Fundo").

CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a convocação em virtude da presença dos cotistas representando, nesta data, a totalidade das quotas do Fundo ("Cotistas"), conforme assinatura aposta no Livro de Presença de Cotistas do Fundo. Presentes, ainda, os representantes do Administrador e da **TC CONSULTORIA E ADMINISTRAÇÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.**, com estabelecimento no município de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Olinda, S/N, Quadra H4, Lote 1-3, Sala 807, Edifício Lozandes Corporate Design, Park Lozandes, CEP: 74.884-120, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 13.194.316/0001-03, devidamente credenciada e autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.148., de 11 de julho de 2013, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor");

COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente – Sr. Dario Jardim Júnior; Secretário - Sr. Miguel Amantea Abras.

Ordem do dia: Deliberar sobre: (i) aprovação para eventual grupamento das cotas de emissão do Fundo, na proporção a ser determinada nesta Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, de forma que, depois do grupamento, as cotas existentes passarão a ser representadas por uma determinada quantidade de novas cotas. As cotas advindas do grupamento serão da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes; (ii) a renúncia à Taxa de Performance referente ao exercício do ano de 2017 do Fundo; (iii) a alteração do quadro societário da **EVOLVE DESENVOLVIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Goiânia, Estado de Goiás, na Alameda dos Buritis, nº 408, Edifício Buriti Center, Sala 1.005, Setor Central, CEP: 74.015-080, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 23.406.098/0001-87, empresa contratada pelo Administrador para a prestação de serviços de consultoria imobiliária especializada ("Consultor Imobiliário"), tendo em vista a situação de conflito de interesses entre o Gestor e o Consultor Imobiliário; (iv) aprovação de determinadas operações que poderão ser realizadas pelo Fundo e que podem configurar potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Consultor Imobiliário; (v) alteração da forma de apuração da chamada de capital, com o devido ajuste no Compromisso de Investimento, (vi) autorização prévia da 6ª emissão de Cotas do fundo, no montante de 100.000 (cem mil) a 500.000 (quinhentas mil) Cotas ("6ª Emissão"), independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração do regulamento, ficando sua realização a critério do



Administrador, com devida inclusão da referência da 6ª Emissão no item 8.3 do Regulamento do Fundo; (vii) a realização da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo ("3ª Emissão") no montante equivalente a emissão da quantidade de cotas de até 200.000 (duzentas mil) quotas, sem considerar a emissão do lote adicional e do lote suplementar de cotas, a serem objeto de oferta pública ("Oferta Pública da 3ª Emissão"), nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e demais regulamentações aplicáveis ("Instrução CVM 400"), bem como seus principais termos e condições, incluindo (a) volume mínimo e máximo da Oferta Pública; (b) possibilidade de distribuição parcial; (c) público alvo; (d) o preço de emissão e subscrição das novas cotas; (e) o regime de colocação; (f) a destinação dos recursos; e (g) a contratação e remuneração dos prestadores de serviço da Oferta Pública (observado o item "vi" abaixo); (viii) a realização da 4ª (quarta) emissão ("4ª Emissão"), da 5ª (quinta) emissão ("5ª Emissão") e da 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo no montante equivalente a emissão de 100.000 (cem mil) a 500.000 (quinhentas mil) quotas cada, com a devida inclusão da quantidade corrigida de cotas que será ofertada no item 8.3 do Regulamento, sem considerar a emissão do lote adicional e do lote suplementar de cotas, a serem objeto de ofertas públicas, de acordo com a sua respectiva emissão ("Ofertas Públicas das 4ª, 5ª e 6ª Emissões"), nos termos da Instrução CVM 400, ou à critério do Administrador, nos termos da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais regulamentações aplicáveis ("Instrução CVM 476"), bem como seus principais termos e condições, incluindo (a) volume mínimo e máximo da Oferta Pública; (b) possibilidade de distribuição parcial; (c) público alvo; (d) o preço de emissão e subscrição das novas cotas; (e) o regime de colocação; (f) a destinação dos recursos; e (g) a contratação e remuneração dos prestadores de serviço da Oferta Pública (observado o item "vi" abaixo); (ix) a contratação de agente para atuar como coordenador líder ou como coordenador da Oferta Pública da 3ª Emissão e/ou das Ofertas Públicas das 4ª, 5ª e 6ª Emissões, que poderá ser o Gestor ou o Administrador, e a definição de sua remuneração; (x) a renúncia ao direito de preferência para subscrição das cotas da 3ª Emissão pelos Cotistas; (xi) a autorização para que o Administrador e Gestor pratiquem todos os atos necessários à formalização dos atos objeto das deliberações contidas neste documento; e, (xii) a consolidação do Regulamento do Fundo.

DELIBERAÇÕES: os Cotistas do Fundo deliberaram, por unanimidade e sem qualquer restrição, APROVAR:

- (i) a aprovação do grupamento das cotas de emissão do Fundo, na proporção de 2 (duas) cotas para 1 (uma) nova cota, de forma que, depois do grupamento, cada 2 (duas) cotas existentes passarão a ser representadas por 1 (uma) nova cota. As cotas advindas do grupamento são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes;
- (ii) a renúncia à Taxa de Performance prevista no item 10.3 do Regulamento do Fundo, para o seu exercício referente ao ano de 2017, com a devida aceitação do Consultor Imobiliário;
- (iii) a ratificação da alteração do quadro societário do Consultor Imobiliário do Fundo, por meio da qual a **GTC PARTICIPAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Avenida Olinda, nº 960, com av. Pl. 03, com rua PLH D1, quadra H4, lotes

2



1 a 3, Sala 806, Ed. Lozandes Corporate Design – Torre Comercial 1, Business Tower, Bairro Park Lozandes, Goiânia, Goiás - CEP: 74884-120, inscrita no CNPJ nº 21.009.700/0001-17 (“GTC”) passou a ser titular de 25% (vinte e cinco) por cento da totalidade das quotas representativas do capital social do Consultor Imobiliário, tendo em vista a situação de conflito de interesses entre o Gestor e Consultor Imobiliário, em razão de a GTC ser sócia controladora do Gestor;

(iv) a aprovação das seguintes operações que poderão ser realizadas pelo Fundo e que podem configurar potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Consultor Imobiliário: (i) aquisição de imóveis dos sócios do Consultor Imobiliário e/ou de pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário; (ii) participação em empreendimentos imobiliários, nos quais os sócios do Consultor Imobiliário e/ou pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário figurem como desenvolvedor, construtor, investidor e/ou proprietário do imóvel; (iii) aquisição/subscrição de quotas/ações de sociedades constituídas especificamente para aquisição do imóvel e/ou para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, nas quais os sócios do Consultor Imobiliário e/ou pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário figurem como sócios; e, (iv) aquisição de valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários os quais os sócios do Consultor Imobiliário e/ou pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário figurem como devedor, emitente, coobrigado e/ou cedente;

(v) alteração do Compromisso de investimento, referente à mudança na forma de apuração da chamada de capital, para que o valor das cotas a serem integralizadas em cada chamada de capital corresponda ao valor de fechamento da Cota do Dia Útil imediatamente anterior ao da efetiva disponibilidade dos recursos na conta do Fundo e não pelo valor de emissão;

(vi) a autorização prévia da 6ª Emissão, independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração do regulamento, ficando sua realização a critério do Administrador, e passando a ser prevista pelo item 8.3 do Regulamento do Fundo.

(vii) a realização da 3ª Emissão de cotas do Fundo, a serem distribuídas publicamente, sob o regime de melhores esforços de colocação da Instrução CVM 400, conforme seguintes termos e condições principais:

A. Quantidade de Cotas da 3ª Emissão: serão emitidas de 100.000 (cem mil) a 200.000 (duzentas mil) novas cotas, observada a possibilidade da emissão de lote suplementar de até 15% (quinze por cento) da quantidade inicial ofertadas, nos termos do art. 24 da Instrução CVM 400 (“Lote Suplementar”) e de lote adicional de até 20% (vinte por cento) da quantidade de cotas inicialmente ofertada, nos termos do art. 14, §2º da Instrução CVM 400 (“Lote Adicional”), totalizando a Oferta Pública da 3ª Emissão a quantidade de no máximo 135.000 (cento e trinta e cinco mil) a 270.000 (duzentos e setenta mil) novas cotas;

B. Preço de Emissão: as cotas da 3ª Emissão serão emitidas ao preço unitário, correspondente ao valor da cota no mesmo dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor. O valor unitário da cota a ser considerado para efeito da Oferta Pública da 3ª Emissão, será equivalente ao Patrimônio Líquido do Fundo dividido pelo número de cotas do Fundo;



C. Volume Total da Oferta Pública da 3ª Emissão: O montante de cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertado será de aproximadamente R\$ 11.800.000,00 (onze milhões, oitocentos mil) a R\$23.600.000,00 (vinte e três milhões e seiscentos mil reais), considerando o Preço de Emissão de R\$ 118,00 (cento e dezoito reais), que será o valor da cota do Fundo em 29 de março de 2018, a título de exemplificação, podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas do Lote Suplementar e das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ("Valor Total de 3ª Emissão").

D. Distribuição Parcial: fica autorizada a distribuição parcial de cotas, desde que observado o montante mínimo equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que, caso não seja atingido o montante mínimo durante o período de distribuição, a Oferta Pública da 3ª Emissão será cancelada. Nesta hipótese, caso o investidor já tenha efetuado a integralização de cotas, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta Pública da 3ª Emissão. Na hipótese de distribuição parcial, deverá ser observado o previsto no artigo 30 da Instrução CVM 400, e o saldo não colocado será cancelado pelo Administrador;

E. Público Alvo: a Oferta Pública da 3ª Emissão será destinada aos investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, e que tenham por objetivo investimento de longo prazo;

F. Regime de Colocação: as cotas objeto da 3ª Emissão do Fundo serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Instrução CVM 400;

G. Destinação dos Recursos: os recursos obtidos com a Oferta Pública serão destinados preponderantemente para a aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros Imobiliários que se enquadrem na política de investimento do Fundo;

H. Despesas: fica aprovado que o Fundo incorra em despesas e comissões relacionadas à Oferta Pública da 3ª Emissão, no seguinte formato: (a) comissão de coordenação e colocação correspondente a até 0,3% (três décimos por cento) do valor das cotas efetivamente colocadas, assumindo a colocação do volume total da Oferta Pública (sem considerar a colocação das cotas objeto do Lote Adicional e do Lote Suplementar); e (b) demais custos, incluindo taxa de registro na CVM, na ANBIMA e na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), despesas com publicações e prospecto, assessoria jurídica e outras despesas correlatas, estimados em até R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), caso o volume máximo da oferta seja atingido. Os custos da Oferta Pública serão arcados pelo Fundo;

I. Registro para Negociação: As cotas objeto da 3ª Emissão serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.



J. Direito de Preferência: os Cotistas do Fundo não terão direito de preferência para subscrição das cotas da 3ª Emissão no contexto da Oferta Pública;

(viii) a realização da 4ª Emissão, da 5ª Emissão e da 6ª Emissão de Cotas do Fundo, a serem distribuídas publicamente, sob o regime de melhores esforços de colocação da Instrução CVM 400, conforme seguintes termos e condições principais:

A. Quantidade de Cotas da 4ª Emissão, da 5ª Emissão e da 6ª Emissão: serão emitidas de 100.000 (cem mil) a 500.000 (quinhentas mil) novas cotas a cada emissão, observada a possibilidade da emissão de Lote Suplementar e de Lote Adicional, totalizando cada uma das Ofertas Públicas da 4ª, 5ª e 6ª Emissões a quantidade de até 675.000 (seiscentas e setenta e cinco mil) novas cotas;

B. Preço de Emissão: as cotas da 4ª Emissão, da 5ª Emissão e da 6ª Emissão serão emitidas ao preço unitário, correspondente ao valor da cota no mesmo dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor. O valor unitário da cota a ser considerado para efeito das Ofertas Públicas da 4ª, 5ª e 6ª Emissões, será equivalente ao Patrimônio Líquido do Fundo dividido pelo número de cotas do Fundo;

C. Volume Total das Ofertas Públicas da 4ª, 5ª e 6ª Emissões: O montante de cotas da 4ª Emissão, da 5ª Emissão e da 6ª Emissão inicialmente ofertado será equivalente ao Preço de Emissão multiplicado pela quantidade de novas cotas emitidas, podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas do Lote Suplementar e das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

D. Distribuição Parcial: fica autorizada a distribuição parcial de cotas, desde que observado o montante mínimo equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para cada emissão, sendo certo que, caso não seja atingido o montante mínimo durante o período de distribuição a respectiva oferta será cancelada. Nesta hipótese, caso o investidor já tenha efetuado a integralização de cotas, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva oferta pública. Na hipótese de distribuição parcial, deverá ser observado o previsto no artigo 30 da Instrução CVM 400, e o saldo não colocado será cancelado pelo Administrador;

E. Público Alvo: as Ofertas Públicas da 4ª, 5ª e 6ª Emissões serão destinadas aos investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, e que tenham por objetivo investimento de longo prazo;

F. Regime de Colocação: as cotas objeto da 4ª Emissão do Fundo serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Instrução CVM 400;



G. Destinação dos Recursos: os recursos obtidos com a Oferta Pública serão destinados preponderantemente para a aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros Imobiliários que se enquadrem na política de investimento do Fundo;

H. Despesas: fica aprovado que o Fundo incorra em despesas e comissões relacionadas às ofertas públicas da 4ª, 5ª e 6ª Emissões, conforme os seguintes percentuais relativos à cada uma das ofertas:

Custos para o Fundo	% sobre o total da Oferta (1)
Comissão de Estruturação / Custos de Colocação	Até 0,3
Comissão de Distribuição	Até 3
Advogados	Até 0,3
Marketing e Prospecto	Até 0,05
Taxa de Registro na Anbima	Até 0,15*
Taxa para registro na CVM	Até 0,30*
Taxa para registro na BM&FBovespa	Até 0,35*
Outros Custos	Até 0,35
Total dos custos(1)	4,8

*Os valores foram definidos conforme tabela divulgada pelas próprias instituições e podem sofrer atualizações.

I. Registro para Negociação: As cotas objeto da 4ª Emissão, da 5ª Emissão e da 6ª Emissão serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBovespa.

J. Direito de Preferência: os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrição das cotas da 4ª Emissão, da 5ª Emissão e da 6ª Emissão, no contexto das respectivas ofertas públicas, pelo prazo de 10 (dez) dias úteis, contados a partir da publicação do anúncio de início de distribuição das Cotas objeto de nova emissão, na proporção de suas respectivas cotas então detida; e,

L. Instrução CVM 476: o Administrador, a seu critério, poderá realizar as Ofertas Públicas das 4ª, 5ª e 6ª Emissões com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM 476, observando, no que couber, as deliberações dos itens acima.

Desta forma o item 8.3 do Regulamento do Fundo passa a vigorar com a seguinte redação:

"8.3 Novas Emissões. O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas a critério do Gestor e mediante prévia aprovação da Assembleia Geral dos Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões, bem como a modalidade a ser adotada, a qual poderá ser distinta da

6



aplicável à 1ª Emissão. Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência na subscrição das novas Cotas emitidas, pelo prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, contados a partir da data início do período de reserva ou da publicação do anúncio de início de distribuição das Cotas objeto de nova emissão, na proporção de suas respectivas Cotas então detidas. Independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração do regulamento, fica autorizada, a critério do Administrador, a 2ª (segunda) emissão de cotas, no montante de até 200.000 (duzentas mil quotas), a 3ª (terceira) emissão de cotas, no montante de 100.000 (cem mil) a 200.000 (duzentas mil quotas), a 4ª (quarta) emissão de cotas, no montante de 100.000 (cem mil) a 500.000 (quinhentas mil quotas), a 5ª (quinta) emissão de cotas, no montante de 100.000 (cem mil) a 500.000 (quinhentas mil quotas) e a 6ª (sexta) emissão de cotas, no montante de 100.000 (cem mil) a 500.000 (quinhentas mil quotas).”

(ix) a contratação do Administrador ou do Gestor do Fundo, como coordenador líder ou coordenador da Oferta Pública da 3ª Emissão e/ou das Ofertas Públicas das 4ª, 5ª e 6ª Emissões, sendo a remuneração total do coordenador limitada ao percentual previsto nos itens (vii) e (viii) acima. Para fins de clareza, fica expresso que a contratação do Administrador ou do Gestor não é obrigatória, podendo ser contrata(s) outra(s) instituição(ões) integrante(s) do sistema de distribuição para atuar nesta qualidade;

(x) a renúncia prévia pelos Cotistas ao direito de preferência, previsto no subitem (c) do item 8.3 do Regulamento do Fundo, para a subscrição das cotas da 3ª Emissão;

(xi) autorização para que o Administrador pratique todos os atos necessários à formalização dos atos objeto das deliberações contidas neste documento; e,

(xii) a consolidação do regulamento do Fundo, anexo ao presente instrumento, nos termos do que fora deliberado acima, passando a vigor imediatamente após o seu registro e posterior remessa ao sistema CVMWeb.

ENCERRAMENTO: Encerrados os trabalhos e lavrada esta ata, em forma de sumário, fora esta lida e assinada por todos os presentes que, achando-a conforme autorizaram sua publicação com omissão das assinaturas, em 3 (três) vias de igual teor e forma.

São Paulo, 27 de dezembro de 2017.



Mesa:


DARIO JARDIM JÚNIOR
Presidente

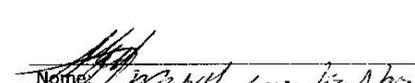

MIGUEL AMANTEA ABRAS
Secretário

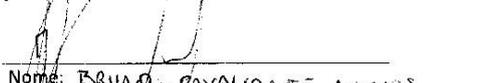
PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.


Nome: Eder Lima Leal
Cargo: Procurador


Nome: Flavio Daniel Aguetoni
Cargo: Procurador

TC CONSULTORIA E ADMINISTRAÇÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.


Nome: Miguel Amantea Abras
Cargo: Diretor de Gestão


Nome: BRUNO CAVALCANTE NUNES
Cargo: DIRETOR DE RISCO, COMPLIANCE E PLS


5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 18.404.753/0001-28
Paula da Silva Pereira Zaccaron - Oficial Titular
Emol. R\$ 305,51 Protocolado e prenotado sob o n. 1.533.586 em
Estado R\$ 87,09 05/01/2018 e registrado, hoje, em microfilme
Ipesp R\$ 59,35 sob o n. 1.525.108, em títulos e documentos.
R. Civil R\$ 16,37 Averbado à margem do registro n.
T. Justiça R\$ 20,85 1482487/05/05/2016
M. Público R\$ 14,54 São Paulo, 05 de janeiro de 2018
Iss R\$ 6,40
Total R\$ 510,11

Selo e taxa:
resolvidos p/valor
Pedro da Silva Pereira Zaccaron - Oficial Titular
Jediel Guimarães de Oliveira - Douglas Lourenço R. França

Anexo II - Regulamento do Fundo em vigor

REGULAMENTO DO

FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR

CNPJ/MF n.º 24.814.916/0001-43

27 de dezembro de 2017

[Handwritten mark]
0

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

MICROFILMADO
SOR Nº
0001525108
5º RTD DA CAPITAL

13

ÍNDICE

I.	DO FUNDO	15
II.	DEFINIÇÕES	15
III.	PÚBLICO ALVO	22
IV.	DO OBJETIVO DO FUNDO	22
V.	DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	22
VI.	DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO	32
VII.	DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO	39
VIII.	DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS	41
IX.	DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	44
X.	DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E DE PERFORMANCE	50
XI.	DOS ENCARGOS DO FUNDO	51
XII.	DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	53
XIII.	DOS CONFLITOS DE INTERESSE	54
XIV.	DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	55
XV.	DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	56
XVI.	DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	57
XVII.	DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	58
XVIII.	DISPOSIÇÕES FINAIS	60



REGULAMENTO

FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR

I. DO FUNDO

1.1 O FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, cujo objetivo está descrito no item 4.1 abaixo.

II. DEFINIÇÕES

2.1 Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento:

"Administrador":

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade por ações, com estabelecimento no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.806.535/0001-54, devidamente credenciada e autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995;

"Assembleia Geral de Cotistas":

é a assembleia geral de Cotistas, disciplinada no Capítulo IX deste Regulamento;

"Ativos de Renda Fixa"

são os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a



(a) títulos de emissão do BACEN e/ou do Tesouro Nacional e em suas diversas modalidades operacionais, pré ou pós-fixadas; (b) operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados no item "a" acima; (c) fundos de investimento que invistam prioritariamente nos ativos mencionados nos itens "a" e "b" acima;

"Ativos Financeiros Imobiliários 1":

são os seguintes ativos: (i) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (iii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

"Ativos Financeiros Imobiliários 2":

são os seguintes ativos: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades



preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (iii) letras hipotecárias; (iv) letras de crédito imobiliário; e, (v) letras imobiliárias garantidas.

"Ativos Financeiros Imobiliários":

são os Ativos Financeiros Imobiliários 1 e os Ativos Financeiros Imobiliários 2, quando mencionados em conjunto;

"Ativos Imobiliários":

- i) Terrenos Seleccionados e unidades autônomas;
- ii) CEPAC;
- iii) participação, por meio de aquisição de ações e/ou cotas, em sociedades que tenham como objeto social a realização de empreendimentos imobiliários; e
- iv) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

"Auditor Independente":

BDO RCS Auditores Independentes – Sociedade Simples, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, 5º andar, Consolação, CEP 01.050-030, inscrita no CNPJ/MF sob nº 54.276.936/0001.79, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários;

"BM&FBOVESPA":

BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;

"CEPAC":

Certificados de Potencial Adicional de Construção, nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001



e da Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

"Consultor Imobiliário":

Evolve Desenvolvimento e Participações Ltda., empresa de consultoria imobiliária, com sede no município de Goiânia, Estado de Goiás, na Alameda dos Buritis, nº 408, Edifício Buriti Center, Sala 1.005, Setor Central, CEP: 74.015-080, inscrito no CNPJ/MF sob nº 23.406.098/0001-87.

"Cotas":

todas e quaisquer cotas de emissão do Fundo;

"Cotistas":

os detentores de Cotas do FII, sendo que os Cotistas:

i) não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e

ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento do preço de integralização das Cotas que respectivamente subscreverem;

"CVM":

Comissão de Valores Mobiliários;

"Custodiante":

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., acima qualificada.

"Desenvolvimento Imobiliário":

atividade a ser exercida sob a responsabilidade da Empreendedora, com o intuito de promover e realizar, diretamente ou através de suas sociedades



de propósito específico, edificações e benfeitorias nos Ativos Imobiliários adquiridos;

"Dia Útil": qualquer dia que não seja sábado, domingo, ou feriado nacional;

"Dia Útil BM&FBOVESPA": qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos, ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na BM&FBOVESPA;

"Empreendedora": sociedade que desenvolva a atividade de desenvolvimento imobiliário nos termos da regulamentação vigente;

"Empreendimentos Imobiliários": os empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais a serem desenvolvidos nos Terrenos Seleccionados e negociados pelo Fundo, sob a exclusiva responsabilidade da Empreendedora;

"Empresa Fiscalizadora": empresa fiscalizadora, gerenciadora e/ou construtora que elaborará os relatórios a serem apresentados ao Consultor Imobiliário relativos ao acompanhamento do andamento das obras realizadas nos Ativos Imobiliários para o desenvolvimento dos Projetos;

"Encargos do Fundo": são os custos e despesas descritos no item 11.1 deste Regulamento, que são de responsabilidade do Fundo e serão debitados automaticamente, pelo Administrador, do Patrimônio Líquido do Fundo;

"Fundo": FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR;



"Gestor":

TC Consultoria e Administração de Investimentos LTDA, com estabelecimento no município de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Olinda, S/N, Quadra H4, Lote 1-3, Sala 807, Edifício Lozandes Corporate Design, Park Lozandes, CEP: 74.884-120, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.194.316/0001-03, devidamente credenciada e autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.148., de 11 de julho de 2013;

"Investidores Profissionais":

Investidores profissionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, assim definidos nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM 539;

"Investidores Qualificados":

investidores qualificados, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, assim definidos nos termos do artigo 9-B da Instrução CVM 539;

"Instrução CVM 400":

Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

"Instrução CVM 472":

Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;

"Instrução CVM 539":

Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;

"Instrução CVM 555":

Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;

"Laudo de Avaliação":

laudo de avaliação que deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de



acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM 472, previamente à aquisição de imóveis, bens e direitos de uso pelo Fundo;

"Lei nº 8.668/93":

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

"Lei nº 9.779/99":

Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;

"Patrimônio Líquido":

o patrimônio líquido do Fundo, calculado para fins contábeis de acordo com a Cláusula XIV abaixo;

"Política de Investimento":

a política de investimento adotada pelo Fundo para realização de seus investimentos, nos termos da Cláusula VI deste Regulamento;

"Regulamento":

o presente regulamento, que disciplina o funcionamento do Fundo;

"Reserva de Contingência":

Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do resultado a ser distribuído aos Cotistas. Não obstante, a partir do 31º mês contados da constituição do Fundo, o Administrador deverá reter 3% (três por cento) do produto da venda dos Ativos imobiliários, limitado a 5% dos resultados a serem distribuídos aos Cotistas, apurados segundo este Regulamento e a



regulamentação em vigor, independentemente de comunicação prévia aos Cotistas do Fundo;

"Taxa de Administração": tem o significado que lhe é atribuído no item 10.1 deste Regulamento;

"Taxa de Performance": tem o significado que lhe é atribuído no item 10.3 deste Regulamento;

"Terrenos Selecionados": consistem nos terrenos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, em território nacional, preferencialmente na região Centro Oeste do Brasil.

III. PÚBLICO ALVO

3.1 As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a pessoas naturais e jurídicas, Investidores Qualificados ou não, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo.

3.2 Não há restrições quanto ao limite de propriedade de cotas do Fundo por um único cotista.

IV. DO OBJETIVO DO FUNDO

4.1 O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente por meio da aquisição de Ativos Imobiliários, com a contratação de Empreendedora para o Desenvolvimento Imobiliário e posterior alienação dos Ativos Imobiliários beneficiados.

V. DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

5.1 Administração. A administração do Fundo será exercida pela Planner Corretora de Valores S.A., acima qualificada, devidamente credenciada e autorizada pela CVM para prestar



os serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995.

5.1.1 Limitações do Administrador. O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

5.2 Gestão. A gestão da carteira do Fundo será exercida pela TC Consultoria e Administração de investimentos LTDA, acima qualificada, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.148., de 11 de julho de 2013.

5.2.1 A contratação do Gestor será formalizada pelo Administrador, conforme remuneração definida na Taxa de Administração, nos termos deste Regulamento, sendo que o Gestor deverá prestar serviços especializados para o Fundo, incluindo:

(i) Adquirir, alienar e gerenciar os ativos financeiros da carteira de investimentos do Fundo, observada a Política de Investimento prevista no item 6.6 do Regulamento e os critérios de diversificação da carteira de investimentos do Fundo previstos no Regulamento e na legislação e regulamentação vigente;

(ii) Celebrar contratos, negócios jurídicos e realizar as operações necessárias à implementação da Política de Investimento definidas neste Regulamento;

(iv) Conduzir e executar estratégia de investimento em ativos financeiros, buscando obter a melhor rentabilidade para o Fundo, analisando e selecionando tais ativos; e

(v) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos financeiros do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e elaborando relatórios de investimento realizados pelo Fundo.

5.3 Consultor Imobiliário. As atividades de consultoria imobiliária especializada, envolvendo a identificação, análise, avaliação e negociação dos Ativos Imobiliários a integrem a carteira do Fundo serão exercidas por Consultor Imobiliário.



5.3.1 A contratação do Consultor Imobiliário será formalizada pelo Administrador, às expensas do Fundo, sendo que o Consultor Imobiliário deverá prestar serviços especializados para o Fundo, incluindo:

(i) Identificação de oportunidades de negócio, e orientação ao Administrador e Gestor na negociação para aquisições dos Ativos Imobiliários e gerenciamento dos mesmos;

(ii) Assessorar o Fundo em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Imobiliários a serem realizados, incluindo a indicação, avaliação e negociação de Ativos Imobiliários;

(iii) Acompanhamento do andamento das obras realizadas nos Ativos Imobiliários para o desenvolvimento dos Projetos, mediante a verificação dos relatórios de medição a serem enviados pela Empresa Fiscalizadora ao Consultor Imobiliário, quando aplicável, com cópia para o Administrador e Gestor, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, pelo qual atestará o andamento das obras para o desenvolvimento dos Projetos, de acordo com respectivo cronograma físico-financeiro de construção, quando houver, e deverá fazer constar uma planilha quantitativa acumulada com os dados de evolução do cronograma físico-financeiro das obras para o desenvolvimento dos Projetos, sempre que aplicável;

(iv) Manter à disposição do Administrador, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise econômico financeira e estudos de viabilidade e acompanhamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e dos Projetos;

(v) Identificar, avaliar e recomendar ao Gestor potenciais propostas de alienação de Ativos Imobiliários;

(vi) Recomendar ao Fundo a implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;

(vii) Indicação de potenciais adquirentes interessados em adquirir os Ativos Imobiliários para o Administrador, bem como a análise dos documentos cadastrais dos adquirentes previamente à aprovação do Fundo;



(viii) Assessoramento ao Administrador e/ou ao Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento; e

(ix) Orientação do direito de voto do Fundo em eventual Assembleia dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

5.3.2 Toda prestação de serviços por parte do Consultor Imobiliário terá caráter indicativo, devendo ser aprovada previamente pelo Administrador qualquer matéria prevista no item 5.6.

5.4 Custódia e Registro de Cotas. As atividades de custódia e registro de Cotas do Fundo serão exercidas diretamente por sociedade regularmente credenciada perante a CVM para a prestação de serviços de custódia, a ser contratada pelo Administrador em nome do Fundo.

5.4.1 O Custodiante só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração ou gestão 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.

5.5 Auditoria. A atividade de auditoria independente será exercida pela BDO RCS Auditores Independentes – Sociedade Simples, acima qualificada.

5.6 Serviços de responsabilidade do Administrador. O Administrador do Fundo deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, mediante contratação de terceiros em nome do Fundo, observado o disposto neste Regulamento:

- i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- iii) escrituração de Cotas;





- iv) custódia de ativos financeiros;
- v) auditoria independente; e
- vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

5.6.1 Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, o Administrador poderá, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços referidos no item 5.6, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou desde que previsto no presente Regulamento.

5.6.2 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Ativos Imobiliários, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

5.6.3 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

5.6.4 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos "iv" e "v" do item 5.6 acima serão considerados despesas do Fundo. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos "i", "ii", "iii" e "vi" serão arcados pelo Administrador do Fundo.

5.7 Atribuições do Administrador. Compete ao Administrador, observado o disposto neste Regulamento:

- i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;
- ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;

- iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- iv) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;
- v) transigir;
- vi) representar o Fundo em juízo e fora dele; e
- vii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo.

5.8 Serviços Facultativos. O Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- i) distribuição de Cotas;
- ii) consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de Empreendimentos Imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo; e
- iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis.

5.8.1 Os serviços a que se refere o item 5.8 acima podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por este contratados, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

5.8.2 Não obstante o acima disposto, os serviços a que se refere o inciso "ii" do item 5.8 serão prestados por empresa de consultoria especializada, mediante instrumento contratual específico, cujos honorários serão deduzidos da remuneração a ser paga ao Administrador.

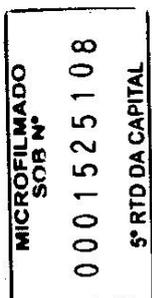
5.9 Obrigações do Administrador. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, o Administrador está obrigado a:



- i) adquirir os ativos que comporão o patrimônio do Fundo, após a recomendação de aquisição do Gestor, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- ii) providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e nos respectivos títulos aquisitivos, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar que tais Ativos Imobiliários:
 - a. não integram o ativo do Administrador e constituem patrimônio do Fundo;
 - 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;
- iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:
 - a. os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
 - b. os livros de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - c. a documentação relativa aos imóveis, às operações e ao patrimônio do Fundo;
 - d. os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do Fundo; e



- e. o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente, do Gestor e, se for o caso, dos profissionais ou empresa contratados nos termos do capítulo V deste Regulamento;
- iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar, quando aplicável e conforme orientações do Gestor, todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos da regulamentação vigente;
- viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso "iii" do item 5.9 até o término do procedimento;
- ix) dar cumprimento aos deveres de informação previsto no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472;
- x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- xi) observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo, nos termos da regulamentação em vigor, e o andamento dos Empreendimentos Imobiliários;
- xiii) fornecer ao Cotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas:



- a. exemplar do Regulamento do Fundo;
- b. Prospecto de Oferta Pública de Cotas do Fundo, se for o caso; e
- c. documento discriminando as despesas com comissões.

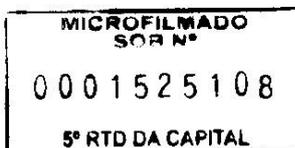
5.9.1 O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas. São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

- i) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- ii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- iii) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- iv) tratar de forma não equitativa os Cotistas do Fundo, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de Cotas justifiquem tratamento desigual.

5.9.2 O Administrador e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

5.10 Vedações. É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- i) receber depósito em sua conta corrente;
- ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- iii) contrair empréstimos;



- iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- v) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- vii) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- viii) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- ix) sem prejuízo do disposto na Cláusula XIII e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e a Empreendedora;
- x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.



5.10.1 A vedação prevista no inciso "x" do item 5.10 acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

5.11 Vedações Adicionais. É vedado, ainda, ao Administrador e ao Gestor:

- i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas;
- ii) valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo; e
- iii) adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

5.12 Responsabilidade. O Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

5.13 Exclusão de Responsabilidade por Força Maior. O Administrador e o Gestor não serão responsabilizados nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

VI. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

32



6.1 Os recursos do Fundo serão aplicados pelo Administrador, por indicação do Gestor e por indicação do Consultor Imobiliário, conforme o caso, de acordo com a Política de Investimento descrita neste Regulamento, com o objetivo de ganho de capital e obtenção de renda.

6.2 O Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários 1:

- i) Terrenos Selecionados e unidades autônomas;
- ii) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- iii) participação, por meio de aquisição de ações e/ou cotas, em sociedades que tenham como objeto social a realização de empreendimentos imobiliários; e
- iv) CEPAC;
- v) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- vi) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; e,
- vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

6.3 Os Ativos Imobiliários deverão ser adquiridos pelo Fundo com a finalidade de promover o Desenvolvimento Imobiliário, e posterior alienação dos Ativos Imobiliários beneficiados ou, ainda, de auferir ganhos de capital ao Fundo por meio da compra e venda desses Ativos Imobiliários.



6.4 Os Ativos Imobiliários, que venham a ser adquiridos pelo Fundo, deverão ser objeto de prévia avaliação e indicação pelo Consultor Imobiliário, pelo gestor ou por terceiro independente, observado os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

6.5 Em cumprimento da Política de investimento, os Ativos Imobiliários deverão ser adquiridos pelo Fundo a partir de seu funcionamento até o 30º (trigésimo) mês contado de seu funcionamento (período de investimento). A partir do mês 31 até o mês 120 da constituição do Fundo, com o produto da venda dos Ativos Imobiliários, o Administrador deverá reter a Reserva de Contingência de 3% (três por cento) do produto da venda dos Ativos Imobiliários, limitado a 5% dos resultados a serem distribuídos aos Cotistas, podendo reinvestir até 70% (setenta por cento) do produto da venda dos Ativos Imobiliários, distribuindo aos Cotistas o saldo remanescente. Após o mês 120 contado do funcionamento do Fundo, o Administrador, após a retenção da Reserva de Contingência, deverá distribuir o saldo remanescente de seu resultado, nos termos da Cláusula XV Da Política de Distribuição de Resultados.

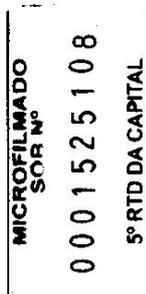
6.6 Respeitada a aplicação preponderante nos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários 1 listados no item 6.2 acima, o Fundo poderá manter, a critério do Gestor, parcela do seu patrimônio aplicada em Ativos de Financeiros Imobiliários 2 e Ativos de Renda Fixa.

6.6.1 Uma vez integralizadas as cotas objeto da oferta pública, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras não estiver aplicada em empreendimentos imobiliários, deverá ser aplicada em:

- i) Ativos de Renda Fixa; e
- ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio Líquido do Fundo.

6.6.1.1 O Fundo pode manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

6.7 Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários, excetuados os investimentos em Ativos Financeiros Imobiliários 1, ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação (correspondentes a percentuais do



Patrimônio Líquido do Fundo) por emissor e por modalidade de ativos financeiros constantes dos itens 6.7.1 e 6.7.2 abaixo e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e de reenquadramento estabelecidas na Instrução CVM 555:

6.7.1 Limites por Emissor:

instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil	20%
companhia aberta	10%
fundo de investimento	10%
pessoa física	5%
pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil	5%
União Federal	100%

6.7.1.1 Para efeito de cálculo dos limites estabelecidos no item 6.7.1 acima:

- i) considerar-se-á emissor a pessoa física ou jurídica, o fundo de investimento e o patrimônio separado na forma da lei, obrigados ou coobrigados pela liquidação do ativo financeiro;
- ii) considerar-se-ão como de um mesmo emissor os ativos financeiros de responsabilidade de emissores integrantes de um mesmo grupo econômico, assim entendido o composto pelo emissor e por seus controladores, controlados, coligados ou com ele submetidos a controle comum;
- iii) considerar-se-á controlador o titular de direitos que assegurem a preponderância nas deliberações e o poder de eleger a maioria dos administradores, direta ou indiretamente;
- iv) considerar-se-ão coligadas duas pessoas jurídicas quando uma for titular de 10% (dez por cento) ou mais do capital social ou do patrimônio da outra, sem ser sua controladora;



v) considerar-se-ão submetidas a controle comum duas pessoas jurídicas que tenham o mesmo controlador, direto ou indireto, salvo quando se tratar de companhias abertas com ações negociadas em bolsa de valores em segmento de listagem que exija no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) de ações em circulação no mercado.

6.7.1.2 O Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de empresas a eles ligadas, observando-se, ainda, cumulativamente, que:

- i) é vedada a aquisição de ações de emissão do Administrador; e
- ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima.

6.7.1.3 O valor das posições do fundo em contratos derivativos será considerado no cálculo dos limites estabelecidos no item 6.7.1, cumulativamente, em relação:

- i) ao emissor do ativo subjacente; e
- ii) à contraparte, quando se tratar de derivativos sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

6.7.1.4 Para efeito do disposto no item 6.7.1.3, os contratos derivativos serão considerados em função do valor de exposição, corrente e potencial, que acarretem sobre as posições detidas pelo fundo, apurado com base em metodologia consistente e passível de verificação.

6.7.1.5 Nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, as posições detidas pelo fundo em operações com uma mesma contraparte serão consolidadas, observando-se, nesse caso, as posições líquidas de exposição, caso a compensação bilateral não tenha sido contratualmente afastada.



6.7.1.6 Nas operações compromissadas, os limites estabelecidos para os emissores serão observados:



i) em relação aos emissores dos ativos objeto:

a. quando alienados pelo Fundo com compromisso de recompra; e

b. cuja aquisição tenha sido contratada com base em operações a termo a que se refere o art. 1º, inciso V, do regulamento anexo à Resolução nº 3.339, de 2006, do Conselho Monetário Nacional, sem prejuízo do disposto nos itens 6.7.1.4 e 6.7.1.5 acima;

ii) em relação à contraparte do Fundo, nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

6.7.1.7 Não se submeterão aos limites de que trata este artigo as operações compromissadas:

i) lastreadas em títulos públicos federais;

ii) de compra, pelo Fundo, com compromisso de revenda, desde que contem com garantia de liquidação por câmaras ou prestadoras de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM; e

iii) de vendas a termo, referidas no art. 1º, inciso V, do regulamento anexo à Resolução nº 3.339, de 2006, do Conselho Monetário Nacional.

6.7.1.8 Serão observadas as disposições previstas nos itens 6.7.1.4 a 6.7.1.5 deste artigo nas seguintes modalidades de operações compromissadas:

i) as liquidáveis a critério de uma das partes (art. 1º, inciso I, alínea "c", e inciso II, alínea "c" do regulamento anexo à Resolução nº 3.339, de 26 de janeiro de 2006, do Conselho Monetário Nacional); e

ii) as de compra ou de venda a termo (art. 1º, incisos V e VI do regulamento anexo à Resolução nº 3.339, de 2006, do Conselho Monetário Nacional).



6.7.1.9 Ficam vedadas:

- i) as aplicações, pelo fundo, em cotas de fundos que nele invistam; e
- ii) as aplicações em cotas de fundos que não estejam previstos nos subitens "a" a "h" do item 6.7.2. abaixo.

6.7.2 Cumulativamente aos limites por emissor, o fundo observará os seguintes limites de concentração por Modalidade de Ativo Financeiro:

a	cotas de fundos de investimento registrados com base na Instrução CVM 555	20%
b	cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento registrados com base na Instrução CVM 409	20%
c	cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	20%
d	cotas de Fundos de Investimento em direitos creditórios - FIDC	20%
e	cotas de fundos de investimento em fundos de investimento em direitos creditórios - FIC-FIDC	20%
f	cotas de fundos de índice admitidos à negociação em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado	20%
g	certificados de recebíveis imobiliários - CRI	100%
h	Outros ativos financeiros não previstos nos subitens "i" a "m" deste item 6.7.2 e desde que permitidos pela Instrução CVM 555.	0%
i	títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos	100%
j	ouro, desde que adquirido ou alienado em negociações realizadas em bolsas de mercadorias e futuros;	0%
k	títulos de emissão ou co-obrigação de instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil	100%
l	valores mobiliários diversos daqueles previstos nos subitens "a" a "h" deste item 6.7.2., desde que registrados na CVM e objeto de oferta pública de acordo com a Instrução CVM 400, observado, ainda, o disposto no inciso "ii", do item 6.7.1.9	0%
m	contratos derivativos, exceto se referenciados nos ativos listados nos subitens "a" a "g" deste item 6.7.2.	100%

6.7.2.1 Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o item 6.7.2 acima não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos "iii", "iv" e "v" do item 6.6.

6.7.2.2 As operações com contratos derivativos referenciados nos ativos listados nos subitens "a" a "h" do item 6.7.2. acima incluem-se no cômputo dos limites estabelecidos para seus ativos subjacentes, observado o disposto no item 6.7.1.4.

6.7.2.3 Aplicam-se aos ativos objeto das operações compromissadas em que o Fundo assuma compromisso de recompra os limites de aplicação de que trata o item 6.7.2 acima.

6.8 Na consolidação das aplicações do fundo investidor com as dos fundos investidos, os limites de aplicação referidos nos itens 6.7.1 e 6.7.2 não serão excedidos, observado, entretanto, que os fundos de investimento em cotas não serão obrigados a consolidar as aplicações em cotas de fundos de investimento permitidos pela Instrução CVM 555 cujas carteiras sejam geridas por terceiros não ligados ao administrador ou ao gestor do fundo investidor.

6.9 Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em valores mobiliários, o Administrador deverá estar previamente autorizado pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira, sendo-lhe facultado, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM para exercer tal atividade.

6.10 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.

6.11 É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

VII. DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

7.1 Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.



7.2 Amortização. As Cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação do Administrador aos Cotistas após recomendação nesse sentido pelo Gestor; ou (ii) deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

7.3 Liquidação. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem eventuais amortizações sido ou não efetuadas 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.

7.3.1 Após a partilha de que trata o item 7.3 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

7.3.2 Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

7.3.3 Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no item 7.3 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.



7.3.4 O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

7.3.5 Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I – no prazo de 15 (quinze) dias:

- i) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
- ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

II – no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do fundo a que se refere o item 7.3, acompanhada do relatório do auditor independente.

7.3.6 Em qualquer hipótese, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

7.4 Liquidação Antecipada. Será permitida a liquidação antecipada do Fundo independentemente de assembleia geral de cotistas, mediante comunicação destes pelo Administrador, com o cumprimento da Política de Investimento nos termos do item 6.5, após 120 meses contados do funcionamento do Fundo e cumulativamente a distribuição aos Cotistas de 100% dos rendimentos decorrentes da venda da totalidade dos Ativos Imobiliários.

VIII. DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

8.1 Cotas. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais. A cada emissão, serão distribuídas Cotas que atribuirão a seus respectivos titulares os mesmos direitos.

8.1.2 Os Cotistas:



- i) não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e
- ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento do preço de integralização das Cotas que respectivamente subscreverem;
- iii) não terão restrições para que um mesmo investidor subscreva cotas do Fundo, exceto se forem construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, que não poderão deter isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo.

8.1.3 Não haverá resgate de Cotas.

8.2 O Fundo emitirá em sua 1ª (primeira) emissão de cotas no montante de 200.000 (duzentas mil) Cotas, com um valor unitário de R\$ 50,00 (cinquenta reais) por Cota, totalizando R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

8.2.1 A 1ª (primeira) emissão de cotas terá o montante inicial mínimo de subscrição de 40.000 (quarenta mil) Cotas, totalizando R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), como condição para a constituição do Fundo, devendo o saldo não colocado ser cancelado pela Administradora no caso de subscrição parcial.

8.2.2 A 1ª emissão de cotas do Fundo será ofertada no mercado primário exclusivamente para Investidores Qualificados, na forma do que dispõe a Instrução CVM 472 e a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), da CVM, sob o regime de melhores esforços de colocação, não obstante o Fundo não tenha como público alvo apenas Investidores Qualificados, nos termos do item 3.1 acima, e observado o item 8.4 abaixo.

8.2.3 Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.



8.2.4 Caso a Emissão, tenha sido distribuída mediante oferta pública com esforços restritos, não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses de seu início, o intermediário líder deverá realizar a comunicação nos termos da ICVM 476, contendo as informações indicadas no Anexo I da referida instrução, com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento.

8.2.5 No período de Oferta Restrita será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e as Cotas deverão ser subscritas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais

8.2.6 É autorizada a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do fundo, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM 400.

8.3 Novas Emissões. O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas a critério do Gestor e mediante prévia aprovação da Assembleia Geral dos Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões, bem como a modalidade a ser adotada, a qual poderá ser distinta da aplicável à 1ª Emissão. Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência na subscrição das novas Cotas emitidas, pelo prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, contados a partir da data início do período de reserva ou da publicação do anúncio de início de distribuição das Cotas objeto de nova emissão, na proporção de suas respectivas Cotas então detidas. Independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração do regulamento, fica autorizada, a critério do Administrador, a 2ª (segunda) emissão de cotas, no montante de até 200.000 (duzentas mil quotas), a 3ª (terceira) emissão de cotas, no montante de 100.000 (cem mil) a 200.000 (duzentas mil quotas), a 4ª (quarta) emissão de cotas, no montante de 100.000 (cem mil) a 500.000 (quinhentas mil) quotas, a 5ª (quinta) emissão de cotas, no montante de 100.000 (cem mil) a 500.000 (quinhentas mil) quotas e a 6ª (sexta) emissão de cotas, no montante de 100.000 (cem mil) a 500.000 (quinhentas mil) quotas.

8.3.1 A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das novas Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM 400.

43



8.3.2 As Cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da data da 1ª integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de fechamento do dia antecedente a efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor.

8.4 Negociação. As Cotas, após a integralizadas serão negociadas no mercado secundário, exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

8.5 Chamada de Capital. O Administrador poderá realizar chamada de capital aos Cotistas para aportar recursos no Fundo, mediante a integralização parcial ou total, conforme o caso, das Cotas que tenham sido subscritas por cada um dos Cotistas, nos termos dos respectivos compromissos de investimento, nos prazos e condições para a aquisição dos Terrenos Selecionados e desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, que deverão ocorrer até o 30º (trigésimo) mês contado de funcionamento do Fundo (período de investimento). As Chamadas de Capital serão realizadas pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, na medida em que sejam necessários aportes de recursos no Fundo para (i) realização de investimentos nos Ativos Imobiliários; ou (ii) pagamento de despesas e encargos do Fundo.

8.6 Integralização em Bens e Direitos. As Cotas do Fundo poderão ser integralizadas em bens e direitos, sendo que o prazo máximo para integralização em bens e direitos ao patrimônio do Fundo pelo Cotista é de 180 (cento e oitenta) dias contados da subscrição das suas respectivas Cotas.

IX. DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

9.1 Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- ii) alteração do Regulamento;
- iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- iv) emissão de novas Cotas;



- v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- vii) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- viii) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- ix) eleição e destituição de Representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação da valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472;
- xii) alteração da taxa de administração nos termos da Instrução CVM 472;
- xiii) amortização de Cotas do Fundo; e
- xiv) destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto.

9.1.1 O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou do Gestor, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

9.1.2 Às alterações ao Regulamento do Fundo aplica-se, no que couber, o disposto na Instrução CVM 555.



9.1.3 A alteração ao Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data do protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, com inteiro teor das deliberações e do Regulamento consolidado do Fundo.

9.2 Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

9.2.1 Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no presente Regulamento.

9.3 A convocação e instalação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo observará, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472. Considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o administrador e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral e procedimentos de consulta formal.

9.3.1 A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

(i) – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e

(ii) – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

9.4 O Administrador do Fundo deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, e mantê-los lá até a sua realização.

9.5 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no item 9.5.2 abaixo, cabendo a:

I - cada Cota 1 (um) voto aos cotistas que detenham 10% (dez por cento) ou menos das cotas emitidas pelo fundo.

46



II – cada Cota 1 (um) voto limitado a 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo fundo aos cotistas que detenham mais de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo fundo.

9.5.1. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada cotista para resposta no prazo máximo de 10 (dez) dias ou, excepcionalmente, em prazo maior, desde que expresso o prazo na comunicação. A consulta deverá constar todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. Para fins de verificação de quórum, serão consideradas somente as consultas efetivamente respondidas pelos cotistas. Os cotistas que não enviarem a resposta no prazo determinado pelo Administrador não serão considerados.

9.5.2. As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos "ii", "iii", "v", "vi", "viii", "xi", "xii" do item 9.1 dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II – 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

9.5.3. Os percentuais de que trata o item 9.5.2 acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do fundo 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.

9.5.4 – As deliberações relativas às demonstrações contábeis do FUNDO que não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento do COTISTA, nos termos do artigo 74 da ICVM 555.



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

9.6.1 Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que o façam com até 1 (um) dia útil de antecedência à data prevista para realização da Assembleia Geral, nos termos da respectiva convocação.

9.7 O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

9.8 É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso "i" do item 9.7 acima.

9.8.1 O administrador do fundo que receber a solicitação de que trata o item 9.8 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.

9.8.2 Nas hipóteses previstas no item 9.8, o administrador do fundo 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.

9.8.3 É vedado ao administrador do fundo:



I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 9.8;

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 item 9.8.2.

9.8.4 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo administrador do fundo, em nome de cotistas serão arcados pelo fundo.

9.9 Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- i) o Administrador ou o Gestor;
- ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- iv) os 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.

9.10 Não se aplica a vedação prevista no item 9.9 acima quando:

- i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos “i” a “vi” do item 9.9 acima; 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.



- iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

9.11 A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear 01 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas pelo prazo de 01 (um) ano ou até a próxima assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do fundo, o que ocorrer primeiro, não sendo permitida a reeleição.

X. DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E DE PERFORMANCE

10.1 Taxa de Administração. Pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo, a qual será apropriada por Dia Útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

- i) 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, Custodiante e Escrituração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses;
- ii) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento), apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Gestor, observado o valor mínimo mensal escalonado conforme disposto abaixo, a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses.
- para os primeiros quatro meses (mês 1 ao mês 4) de funcionamento do fundo, será cobrado o mínimo mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais);
 - para os quatro meses subsequentes (do mês 5 ao mês 8), será cobrado o mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais);



c. para os demais (a partir do mês 9), será cobrado o mínimo mensal de 10.000,00 (dez mil reais).

iii) A Taxa de Administração seguirá os percentuais dos incisos "i" e "ii" acima a partir do momento em que o patrimônio líquido do Fundo alcançar R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Até que tal montante não seja observado, a Taxa de Administração será de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano devido ao Administrador, mantendo os mínimos mensais de cada prestador de serviço conforme incisos "i" e "ii" acima.

10.2 Consultor Imobiliário: a remuneração do Consultor Imobiliário "Evolve" será através do pagamento de 100% da taxa de performance conforme disposto abaixo.

10.3 Taxa de Performance. Pelo serviço de Consultoria Imobiliária, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 35% (trinta e cinco por cento) do que exceder a variação de 100% do CDI, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente para o Consultor Imobiliário, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, independentemente da Taxa de Administração. A apropriação da Taxa de Performance será realizada no último Dia Útil de cada mês conforme fórmula abaixo:

$$TP_n = 35\% \times [RD_n - (CI_{n-1} - CA_{n-1}) \times FR_n]$$

TP_n = Taxa de Performance do mês n a apropriar.

RD_n = Rendimentos distribuídos aos Cotistas apurados no último Dia Útil do mês n .

CI_{n-1} = Capital integralizado até o último Dia Útil do mês anterior ao mês n .

CA_{n-1} = Capital amortizado até o último Dia Útil do mês anterior ao mês n .

FR_n = Fator de Rendimento do mês n equivalente a variação de 100% do CDI calculado entre o último Dia Útil do mês anterior ao mês n e o último Dia Útil do mês n .

10.2.1 Caso a Taxa de Performance apurada seja negativa, esta deverá ser apropriada de maneira a compensar taxas de performance positivas.

XI. DOS ENCARGOS DO FUNDO



11.1 São Encargos do Fundo:

- i) Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- v) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- viii) honorários e despesas relacionados às atividades de: (a) consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de Empreendimentos Imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo; e (b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis, se for o caso;
- ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra



diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções, se for o caso;

- x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- xiv) despesas com registro de documentos em cartório; e
- xv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

11.2 Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento, na Instrução CVM 472 ou na regulamentação em vigor como Encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

XII. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

12.1 O exercício do Fundo será encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

12.1.1 A data do encerramento do exercício do Fundo será em 31 de dezembro de cada ano.

12.1.2 As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, pelo Auditor Independente, registrado na CVM.

53



12.1.3 As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Empreendimentos Imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

12.1.4 O Fundo terá escrituração contábil destacada da de seu Administrador.

XIII. DOS CONFLITOS DE INTERESSE

13.1 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ou entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- i) A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas;
- ii) A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor ou pessoas a eles ligadas;
- iii) A aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou do Gestor, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- iv) A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços do Fundo, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e
- v) A aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou pessoas a ele ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM 472.

13.2 Consideram-se pessoas ligadas:

- i) A sociedade controladora ou sob controle do Administrador, 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 itens acima.

13.3 Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador ou ao Gestor.

XIV. DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

14.1 Para os fins deste Regulamento, entender-se-á por patrimônio líquido do Fundo a soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber deduzidas as exigibilidades ("Patrimônio Líquido").

14.2 As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

- i) Os investimentos do Fundo representados por ações e/ou cotas de sociedades serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado conforme Laudo de Avaliação elaborado quando da aquisição e atualizado anualmente, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação em vigor;
- ii) Os investimentos do Fundo representados por imóveis ou direitos reais sobre imóveis serão contabilizados pelo valor de mercado conforme Laudo de Avaliação elaborado quando da aquisição e atualizado anualmente, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação em vigor;
- iii) Os investimentos do Fundo representados por valores mobiliários serão avaliados a preço de mercado.
- iv) Os demais ativos do Fundo serão avaliados na forma da legislação em vigor, de acordo com os procedimentos adotados pelo Administrador.



XV. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

15.1 A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o item 12.1.1 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente poderá ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

15.1.1 Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em valores mobiliários, excluídas as despesas operacionais, os valores de depreciação dos imóveis, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo.

15.1.2 Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma Reserva de Contingência pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do lucro auferido pelo fundo, apurado segundo o regime de caixa.

15.2 O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho ou 31 de dezembro de cada ano.

15.3 Os valores que mensalmente forem pagos aos Cotistas se darão 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 BM&FBOVESPA, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas ordinária, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

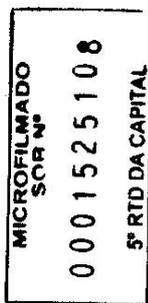


15.4 Farão jus aos rendimentos de que trata o item 15.2, acima, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil BM&FBOVESPA de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Administrador.

15.5 O Gestor irá apurar e informar ao Administrador, mensalmente, no último Dia Útil BM&FBOVESPA de cada mês, os valores que serão distribuídos a título de rendimento aos Cotistas, os quais serão pagos no 10º Dia Útil BM&FBOVESPA do mês subsequente.

XVI. DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

16.1 A Lei 9.779 estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:



- i) Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- ii) Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

16.2 O presente Regulamento garante a distribuição de lucros prevista no inciso "i" do item 16.1, acima, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição.

16.3 De acordo com o inciso III do parágrafo único do artigo 3º da Lei 11.033, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- i) O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- ii) O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

- iii) As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

16.4 Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos "i" e "ii" do item 16.3, acima; já quanto ao inciso "iii", o Administrador manterá as Cotas admitidas para negociação secundária no mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA.

16.5 No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os rendimentos.

XVII. DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

17.1 O Administrador e/ou Gestor será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas ou de sua renúncia.

17.1.1 Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a:

- i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia;
- ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

17.1.2 É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o item 17.1.1 acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.



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

17.1.4 O Administrador permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador do Fundo, observado o disposto no item 17.1.7 abaixo.

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

17.1.6 Após concluído o procedimento referido no inciso "ii" do item 17.1.1, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

17.1.7 Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador ou não deliberar pela liquidação do Fundo no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da renúncia ou destituição do Administrador, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

17.2 No caso de liquidação extrajudicial do Administrador caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

17.2.1 Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no inciso "ii" do item 17.1.1.

17.2.2 Aplica-se o disposto no inciso "ii" do item 17.1.1., mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.



17.2.3 Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

17.3 Nas hipóteses referidas nos itens e 17.1 e 17.2, acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

17.3.1 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

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

XVIII. DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1 **Legislação Aplicável.** O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

18.1.1 As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.

18.2 **Foro.** As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.



ESTUDO DE VIABILIDADE 3ª OFERTA NESTPAR – NPAR11 – R\$ 22.770.000,00

	CDI Projetado														
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1ª Oferta	6.702,425	3.297,575													
3ª Oferta		22.770,000													
Caixa Início Ano	6.702,425	33.266,844	33.401,116	33.605,280	33.823,757	34.052,302	34.290,226	34.535,579	34.788,247	35.044,177	35.303,933	35.567,591	35.833,751	36.103,631	36.375,991
Lucro Bruto	626,293	3.264,360	5.346,264	5.505,805	5.625,314	5.739,090	5.834,911	5.930,191	5.986,623	6.049,063	6.112,435	6.162,530	6.224,770	6.275,262	6.328,058
PL Bruto	7.328,718	36.531,204	38.747,381	39.111,085	39.449,071	39.791,392	40.125,136	40.465,769	40.774,870	41.093,239	41.416,368	41.730,121	42.056,521	42.378,893	42.704,050
Custos FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	129,449	346,588	314,278	314,278	314,278	314,278	314,778	314,778	314,778	315,278	315,278	315,278	315,278	315,278	315,278
	9,405	11,278	11,278	11,278	11,278	11,278	11,278	11,278	11,278	11,278	11,278	11,278	11,278	11,278	11,278
	3,329	3,476	3,476	3,476	3,476	3,476	3,476	3,476	3,476	3,476	3,476	3,476	3,476	3,476	3,476
	60,119	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000
	15,476	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000
	11,670	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
	8,982	25,476	25,476	25,476	25,476	25,476	25,476	25,476	25,476	25,476	25,476	25,476	25,476	25,476	25,476
	20,468	68,310	68,310	68,310	68,310	68,310	68,310	68,310	68,310	68,310	68,310	68,310	68,310	68,310	68,310
PL Líquido de Perf.	7.199,269	36.184,616	38.433,103	38.796,807	39.134,793	39.477,114	39.810,359	40.150,992	40.460,092	40.777,962	41.101,090	41.414,843	41.743,243	42.063,616	42.388,772
Performance (35%)	-	232,326	948,716	821,982	740,142	666,331	613,073	562,041	533,261	538,649	523,998	524,067	511,883	512,779	511,750
Lucro Líquido	500,761	2.685,446	4.083,271	4.369,545	4.570,894	4.758,481	4.907,060	5.053,372	5.118,583	5.195,136	5.273,159	5.323,185	5.391,609	5.447,206	5.501,030
PL Líquido	7.199,269	35.952,290	37.484,387	37.974,825	38.394,651	38.810,782	39.197,286	39.588,950	39.906,831	40.239,313	40.577,092	40.890,776	41.231,360	41.550,837	41.877,021
Rentabilidade no Ano	8,95%	12,10%	12,22%	13,00%	13,51%	13,97%	14,31%	14,63%	14,71%	14,82%	14,94%	14,97%	15,06%	15,09%	15,12%
Rentabilidade %CDI	221,30%	177,92%	175,90%	153,69%	143,00%	135,15%	130,21%	126,03%	125,12%	123,85%	122,63%	122,37%	121,38%	121,19%	120,88%
Dist. + Amort.	-	2.551,174	3.879,107	4.151,068	4.342,349	4.520,557	4.661,707	4.800,703	4.862,654	4.935,379	5.009,501	5.057,025	5.127,729	5.174,845	5.225,979

Taxas	Taxa Mês	Taxa Ano
Prêmio do Negócio	1,17%	15,00%
Inflação	0,29%	3,50%
CDI	0,82%	10,28%
% PL Investido no Negócio	75,00%	

Retorno Médio	Retorno Médio
CDI Médio	14,17%
% Investimento/CDI	10,28%
IR	137,90%
Rec receita Líquida/Ano	137,90%

PREMISSAS UTILIZADAS PARA O CÁLCULO DA VIABILIDADE DO FUNDO PARA OS PRÓXIMOS ANOS

A TG CORE tem em sua característica de análise de empreendimentos e novos negócios de ser extremamente conservador em suas premissas, com o intuito de mitigar riscos de calibragem do estudo, além de imprevistos de mercado que possam ocorrer ao longo do tempo. Sendo assim, segue algumas premissas utilizadas para o cálculo da viabilidade e como chegou-se nos valores acima apresentados.

- 1) Prêmio do Negócio:** Foi simulado uma taxa de retorno dos ativos que o fundo irá adquirir de 15% a.a. + IPCA. Este é uma estimativa abaixo das taxas que a TG CORE vem fechando em seus negócios através de outros fundos por ela geridos. Como critério de comparação, a TG CORE, desde o início do ano, fechou 15 novos negócios (de 32 apresentados em comitê até o fechamento de junho de 2018), entre parcerias imobiliárias e aquisição de CRIs (mesmos objetivos de ativos para o Fil Nespar), a uma taxa média de 1,89% a.a. + IPCA. todos os empreendimentos são apresentados em comitê interno e, além das análises qualitativas de cada negócio, existe um ponto de corte para os empreendimentos cuja TMA (taxa média de atratividade) do negócio deve ser superior a 19,56%a.a. para parcerias Imobiliárias e 17,18%a.a. para CRIs. Por fim, todos as premissas dos empreendimentos são, também, extremamente conservadoras, onde as projeções futuras de diversos parâmetros do negócio são estressados, como: Velocidade de vendas maior que o esperado, despesas maiores que as repassadas pelo sócio em preendedor, preço de venda projetado menor que o mercado absorveria, entre outros. Sendo assim, pode-se considerar esta taxa de 15%a.a. + IPCA confortável para o modelo da viabilidade.
- 2) Inflação:** Foi utilizado o índice de inflação (IPCA), conforme divulgado em 26/06/2018, por diversos meios de comunicação, a redução da meta da inflação para 2021 de 4% para 3,75% pelo CMN (Conselho Monetário Nacional). Ainda assim, foi considerado uma média para todo o período da viabilidade uma taxa de 3,5% a.a.
- 3) CDI:** Foi utilizado os valores anuais do CDI, conforme projeção futura da taxa de juros (DI1 com base para janeiro de cada ano, com exceção de 2018, que foi pego o fechamento do ano) em 27/06/2018 via plataforma Broadcast. Essa projeção significa como o mercado espera que a taxa de juros interna estará para os próximos períodos. Neste caso, para os períodos mais longos, a incerteza de se concretizar é maior e, portanto, justifica o crescimento da taxa, considerando que a Taxa Interna de Juros se encontra em patamares mínimos em toda sua história (6,50%a.a.)
- 4) % PL Investido no negócio:** De forma conservadora, foi simulado que apenas 75% da carteira do fundo estaria em ativos cuja rentabilidade é de 15% a.a. + IPCA. Este percentual, conforme ICVM 472, representa o mínimo exigido em ativos de lastro imobiliário dentro da carteira de um fundo imobiliário. Os outros 25% estariam alocados em CDI. Não é de interesse da TG CORE manter uma participação tão elevada em recursos de liquidez para fundos imobiliários devido à ineficiência na rentabilidade. Portanto, conforme o percentual da carteira lastreado em ativos imobiliários for crescendo, a rentabilidade do fundo tende a subir, também.

- 5) O ano de 2017:** O ano de 2017, na viabilidade, foi retirado os dados reais do fundo que está operacional desde julho de 2017 e, portanto, deve ser considerado como verdadeiro.
- 6) O ano de 2018:** O ano de 2018, na viabilidade, foi utilizado dados mistos do que já ocorreu no fundo no ano até o dia 27/06/2018 e o restante do ano foi projetado conforme premissas anteriormente explicadas no prêmio do negócio.
- 7) Distribuição Anual:** Conforme regulação, o Fundo imobiliário deve distribuir semestralmente, no mínimo, 95% do resultado caixa do fundo aos cotistas. Desta forma, foi considerado na viabilidade, que toda rentabilidade do fundo é caixa e que 95% deste seria distribuído. Lembrando que a rentabilidade de um fundo pode vir através de entrada de caixa proveniente de aluguéis, PMT, entre outros e valorização de ativos (estes não necessariamente líquidos e de rápida liquidação).
- 8) 3ª Oferta:** Foi projetado que a oferta se daria logo no início de julho e que haveria integralização do montante total da oferta.

Assim sendo, o resultado médio projetado para o período entre 2018 e 2031 foi de 14,17% a.a. ou 137,90% do CDI, mesmo tendo utilizado premissas conservadoras para o estudo. É de dever da TG CORE entregar resultados superiores a estes apresentados agindo de forma ativa em pontos estratégicos, como: (1) Minimizar o volume de ativos líquidos do fundo e alocar em ativos de maior rentabilidade; (2) Buscar parceria/Investimentos cuja rentabilidade do fundo seja superior a 15% a.a.

Alterando o prêmio de negócio para 17,18% (mínimo exigido para aquisição de CRI) e aumentando a alocação do fundo em ativos de lastro imobiliário para 95%, a rentabilidade média do fundo salta para 16,43% a.a. ou 159,90% do CDI, conforme projeção abaixo:

CDI Projetado	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1ª Oferta	6.702,425	3.297,575													
3ª Oferta	6.702,425	22.770,000													
Caixa Início Ano	6.702,425	33.266,844	33.432,598	33.686,495	33.952,125	34.226,359	34.508,716	34.797,761	35.093,438	35.392,721	35.696,049	36.003,499	36.314,029	36.628,575	36.946,215
Lucro Bruto	626,293	4.027,560	6.873,325	6.952,972	7.024,605	7.096,574	7.166,334	7.237,146	7.301,272	7.367,255	7.434,143	7.499,073	7.567,021	7.633,298	7.700,602
PL Bruto	7.328,718	37.294,404	40.307,923	40.639,466	40.976,730	41.322,933	41.675,050	42.034,907	42.394,710	42.759,976	43.130,193	43.502,572	43.881,050	44.261,873	44.646,817
Custos Fix	- 129,449	- 346,588	- 314,278	- 314,278	- 314,278	- 314,278	- 314,778	- 314,778	- 314,778	- 315,278	- 315,278	- 315,278	- 315,278	- 315,278	- 315,278
CVM	- 9,405	- 11,278	- 11,278	- 11,278	- 11,278	- 11,278	- 11,278	- 11,278	- 11,278	- 11,278	- 11,278	- 11,278	- 11,278	- 11,278	- 11,278
ANBIMA	- 3,329	- 3,476	- 1,000	- 1,000	- 1,000	- 1,000	- 1,500	- 1,500	- 1,500	- 2,000	- 2,000	- 2,000	- 2,000	- 2,000	- 2,000
ADM	- 60,119	- 120,000	- 120,000	- 120,000	- 120,000	- 120,000	- 120,000	- 120,000	- 120,000	- 120,000	- 120,000	- 120,000	- 120,000	- 120,000	- 120,000
GESTÃO	- 15,476	- 75,000	- 120,000	- 120,000	- 120,000	- 120,000	- 120,000	- 120,000	- 120,000	- 120,000	- 120,000	- 120,000	- 120,000	- 120,000	- 120,000
Avaliação e Auditoria	- 11,670	- 50,000	- 50,000	- 50,000	- 50,000	- 50,000	- 50,000	- 50,000	- 50,000	- 50,000	- 50,000	- 50,000	- 50,000	- 50,000	- 50,000
Outros	- 8,982	- 25,476	- 12,000	- 12,000	- 12,000	- 12,000	- 12,000	- 12,000	- 12,000	- 12,000	- 12,000	- 12,000	- 12,000	- 12,000	- 12,000
Estruturação	- 20,468	- 68,310													
PL Líquido de Perf.	7.199,269	36.947,816	39.993,645	40.325,188	40.662,452	41.008,655	41.360,272	41.720,129	42.079,932	42.444,699	42.814,915	43.187,294	43.565,772	43.946,595	44.331,539
Performance (35%)	-	- 365,886	- 1.483,121	- 1.326,086	- 1.225,648	- 1.135,152	- 1.070,667	- 1.008,822	- 1.000,827	- 985,414	- 969,880	- 973,199	- 960,810	- 965,217	- 967,173
Lucro Líquido	500,761	3.315,086	5.077,926	5.312,608	5.484,679	5.647,144	5.780,889	5.913,546	6.046,667	6.185,563	6.329,985	6.475,597	6.625,593	6.780,303	6.941,151
PL Líquido	7.199,269	36.581,930	38.510,524	38.999,103	39.436,804	39.873,503	40.289,605	40.711,307	41.079,105	41.459,285	41.845,035	42.214,096	42.604,962	42.981,379	43.364,366
Rentabilidade no Ano	8,95%	12,10%	15,19%	15,77%	16,15%	16,50%	16,75%	16,99%	17,06%	17,14%	17,23%	17,25%	17,32%	17,34%	17,37%
Rentabilidade %CDI	221,30%	171,92%	218,54%	186,42%	170,94%	159,57%	152,43%	146,37%	145,04%	143,20%	141,43%	141,05%	139,59%	139,31%	138,86%
Distr. + Amort.	-	3.149,332	4.824,030	5.046,978	5.210,445	5.364,787	5.491,845	5.617,869	5.686,384	5.763,235	5.841,536	5.900,067	5.976,386	6.035,163	6.097,243

Taxas	Taxa Mês	Taxa Ano
Prêmio do Negócio	1,33%	17,18%
Inflação	0,29%	3,50%
CDI	0,82%	10,28%
% PL Investido no Negócio	95,00%	

Retorno Médio	Retorno Médio
CDI Médio	16,43%
% Investimento/CDI	10,28%
IR	159,90%
Receita Líquida/Ano	Isento
	159,90%

A TGCORE se coloca à inteira disposição para eventuais esclarecimentos pertinente à oferta e às premissas utilizadas para o cálculo de viabilidade.

Miguel Amantéa Abras
CPF - 071.326.661-05

Miguel Amantéa Abras

Diretor de Gestão – TG CORE ASSET

TGCORE

☎ 4016-8497
contato@tgc core.com.br
Av. Olinda, s/n, qd. H4, lit. 01/03,
Ed. Lozandes Corporate Design,
Torre 01, Sala 806, Goiânia - GO

VIABILIDADE LOTEAMENTO ÁGUAS LINDAS DE GOIÁS - GO

DATA: 01 de setembro de 2017

PARA: GESTÃO

DE: CRÉDITO

TG

1) **Análise de Mercado**

Águas Lindas de Goiás é um município brasileiro do interior do estado de Goiás, Região Centro-Oeste do país. Sua população estimada em 2017 é de 195.810 habitantes sendo que essa região é integrante do entorno do Distrito Federal. Águas Lindas é a cidade que mais cresce no entorno, nos últimos 10 anos sua população mais que dobrou, passando de cerca de 80 mil habitantes para quase 200 mil, está entre as 10 cidades brasileiras que mais cresceram no Brasil, dados afirmam que até 2040 Águas Lindas terá 1 milhão de habitantes.

1.1 **Informações Gerais**

- População - 195.810 Habitantes (IBGE 2017)
- PIB per Capta - R\$ 5.242,15
- Área - 131,198 km²

1.2 **Informações Econômicas**

- PIB - R\$ 695.643 milhões



2) **Premissas**

- Fundo de Investimentos Imobiliário FII NESTPAR terá na empresa AL Empreendimentos e Participações LTDA a participação de 7,5% e esta, terá participação de 77% na empresa Residencial Jardim do Eden SPE - LTDA.
- O fundo tem o compromisso de aportar o valor previsto de R\$ 892.221,42 até maio de 2024 referente a participação na empresa AL Empreendimentos e Participações LTDA e R\$ 1.287.833,65 para pagamento das obras de acordo com cronograma físico financeiro.

Handwritten signature and initials.

Informações	
Localização	Águas Lindas de Goiás - GO
Empreendimento	Jardim do Éden
Lotes	1.250
Tabela Amortização	Price
Data de Lançamento	out/17
Área / Lote	211,00
R\$ / M ²	R\$ 420,26
Valor de Venda - Lote	88.675,52
VGTV	110.844.395,53
Custo de Oportunidade (a.a.)	20,00%
Investimento	R\$ 66 /m ²
Investimento Obra	17.404.523,25
Custo/lote	13.923,62
% TG Core (Empreendimento)	77%
% Terren. (Empreendimento)	23%
Tempo de Execução de Obra	30x
Adm Carteira	8,5%
Comissão de Vendas	6,0%
Outras Taxas	4,0%
Etapas de Vendas	1
Meses entre Lançamento	-

3) Resultados

- INDICAÇÃO PARA AQUISIÇÃO.
- Em cenário conservador a TIR manteve-se acima de 1,30% a.m podendo chegar a quase 2,00% a.m, se mostrando um ótimo investimento em comparação ao mercado atual;
- Existe grande potencial para diminuição da exposição com construção do "Minha Casa Minha Vida";
- O estudo de viabilidade do empreendimento utilizou dados conservadores para volume de vendas e custos estressados para o desenvolvimento do empreendimento. Sendo assim, a taxa pode ser ainda melhor, caso as vendas ou os custos venham melhores que no cenário estudado;

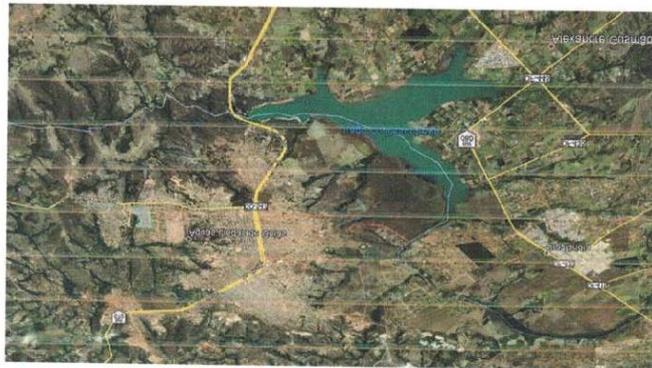
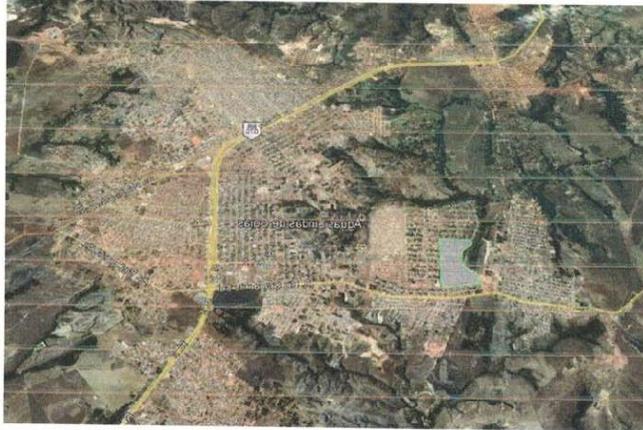
Velocidades de Vendas						
Data	Cenário 1	Cenário 2	Cenário 3	Cenário 4	Cenário 5	Cenário 6
	Qtd					
out/17	375	188	125	100	88	56
nov/17	250	163	125	100	88	56
dez/17	188	150	100	88	88	56
jan/18	150	150	88	88	88	21
fev/18	100	125	75	88	75	21
mar/18	100	100	75	75	75	21
abr/18	88	88	75	75	63	21
mai/18	0	88	75	75	50	21
jun/18	0	75	63	63	50	21
jul/18	0	63	63	63	38	21
ago/18	0	38	63	50	38	21
set/18	0	25	63	50	38	21
out/18	0	0	50	50	38	62
nov/18	0	0	50	25	38	62
dez/18	0	0	50	25	25	62
jan/19	0	0	38	38	25	15
fev/19	0	0	38	25	25	15
mar/19	0	0	38	25	25	15
abr/19	0	0	0	25	25	15
mai/19	0	0	0	25	25	15
jun/19	0	0	0	25	25	15
jul/19	0	0	0	25	25	15
ago/19	0	0	0	25	25	15
set/19	0	0	0	25	25	15
out/19	0	0	0	0	25	56
nov/19	0	0	0	0	25	56
dez/19	0	0	0	0	25	56
jan/20	0	0	0	0	25	29
fev/20	0	0	0	0	25	29
mar/20	0	0	0	0	25	29
abr/20	0	0	0	0	0	29
mai/20	0	0	0	0	0	29
jun/20	0	0	0	0	0	29
jul/20	0	0	0	0	0	29
ago/20	0	0	0	0	0	29
set/20	0	0	0	0	0	15
out/20	0	0	0	0	0	15
nov/20	0	0	0	0	0	15
dez/20	0	0	0	0	0	15
jan/21	0	0	0	0	0	15
fev/21	0	0	0	0	0	15
mar/21	0	0	0	0	0	15
abr/21	0	0	0	0	0	15
mai/21	0	0	0	0	0	15
jun/21	0	0	0	0	0	15
jul/21	0	0	0	0	0	15
ago/21	0	0	0	0	0	15
TIR	1,94%	1,84%	1,73%	1,68%	1,60%	1,36%
VPL	516.539,56	465.176,82	393.755,15	360.853,18	307.865,27	101.261,38
EXPOSIÇÃO	-900.805,62	-968.505,57	-1.066.860,19	-1.114.299,37	-1.189.129,40	-1.410.727,27

Handwritten initials/signature



4) Localização do Empreendimento

O loteamento está localizado no município que mais cresce no entorno de Brasília, em área urbana e próxima a rodovia conforme pode ser observado nas imagens abaixo. Espera-se quase 1 milhão de habitantes em um prazo de 20 anos. Portanto, o empreendimento possui localização privilegiada e alta capacidade de aquisição para os lotes fazendo com que a Área de Crédito da TGCORE recomende sua aquisição.





De acordo:

Bruno Cavalcante Nunes – Diretor de Risco, Compliance e PLD

Miguel Amantéa Abras – Diretor de Gestão



AVALIAÇÃO DE CRÉDITO
CRI FORTESEC – **28ª** SÉRIE

TGCORE

62 4016-8497
contato@tgcore.com.br
Av. Olinda, s/n, qd. H4, It. 01/03,
Ed. Lozandes Corporate Design,
Torre 01, Sala 806, Goiânia - GO

DATA: 30 de junho de 2017

PARA: Planner Corretora de Valores S.A.

DE: TG CORE ASSET



TG

Sumário

1. OBJETIVO	4
2. ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	4
3. DEVEDOR.....	4
4. OPERAÇÃO	5
5. EMPREENDIMENTO	8
6. FUNDAMENTAÇÃO.....	11
7. RISCOS E GARANTIAS	12
8. CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS	13

M
K

1. OBJETIVO

Este relatório tem por objetivo avaliar a aquisição de ativos de crédito privado por parte da gestora TG CORE ASSET. Tal avaliação considera a projeção de retornos estimada pelo título, bem como seus riscos e eventuais garantias para mitigá-los, disponíveis nos documentos e contratos da operação.

2. ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

A operação de emissão do Certificado de Recebível Imobiliário resume-se a:

I. A Devedora emitirá 08 (oito) Cédulas de Crédito Bancário – CCB's com intuito de obter financiamento imobiliário para conclusão das obras dos loteamentos envolvidos na operação;

II. Os Créditos Imobiliários decorrentes das CCB's da Guardiã serão cedidos para a ForteSec, por meio do Contrato de Cessão de Créditos;

III. A ForteSec emitirá 08 (oito) Cédulas de Crédito Imobiliário – CCI's para representar os Créditos Imobiliários oriundos das CCB's, bem como suas garantias;

IV. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI's e com lastro nas CCB's emitidas, serão vinculados aos CRI's de acordo com o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário;

V. Serão emitidos 08 (oito) séries de CRI que serão distribuídos para os investidores;

VI. Os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios oriundos das vendas futuras dos lotes serão utilizados para pagamento dos CRI's conforme estipulado na Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

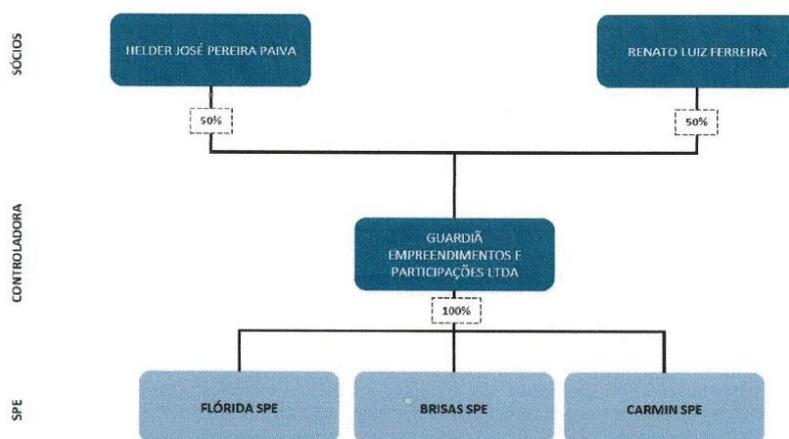
VII. As Garantias serão compartilhadas entre as 08 (oito) séries de acordo com Termo de Securitização;

3. DEVEDOR

A Guardiã Empreendimentos e Participações Ltda. foi fundada em 2010 no estado de Goiás e possui atualmente em portfólio 5 loteamentos aprovados, além de outros empreendimentos em projeto para lançamento. Com ampla experiência dos sócios no mercado imobiliário, a Guardiã atua hoje nos segmentos de venda de imóveis novos, planejamento de empreendimentos imobiliários, assessoria e vendas de imóveis de terceiros, revenda, locação e administração.

As informações sobre o devedor foram analisadas conforme procedimentos

estabelecidos no Manual de Risco de Crédito adotado pela TG CORE ASSET. Dessa forma, os principais documentos e informações solicitados e analisados são: certidões negativas; balanço patrimonial; liquidez; endividamento; margens e rating da empresa (quando houver). Tais documentos estão salvos em pasta específica no servidor próprio da gestora. Pode-se observar o organograma da devedora conforme figura abaixo.



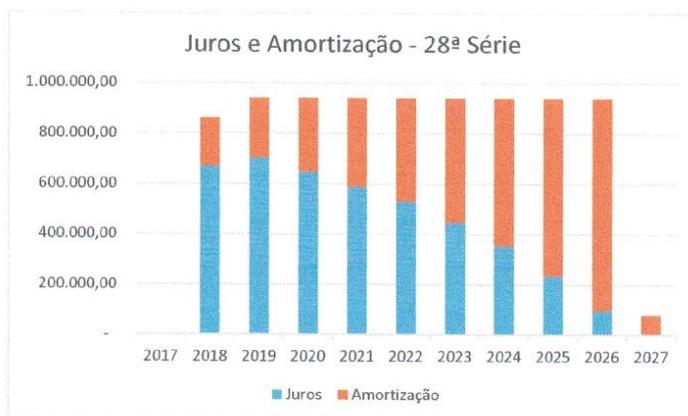
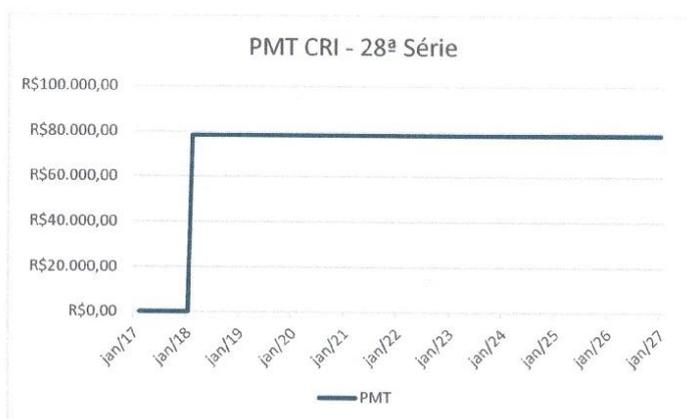
4. OPERAÇÃO

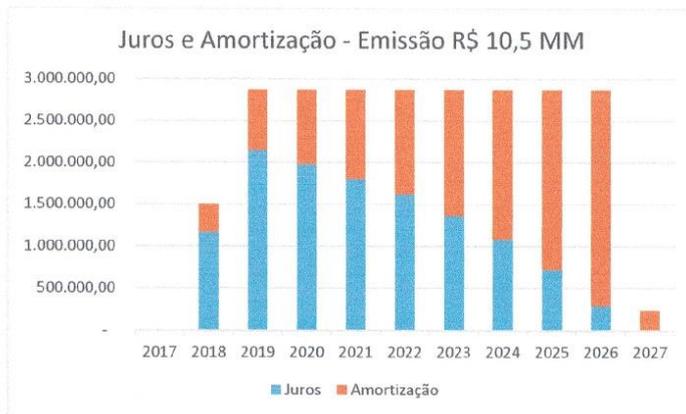
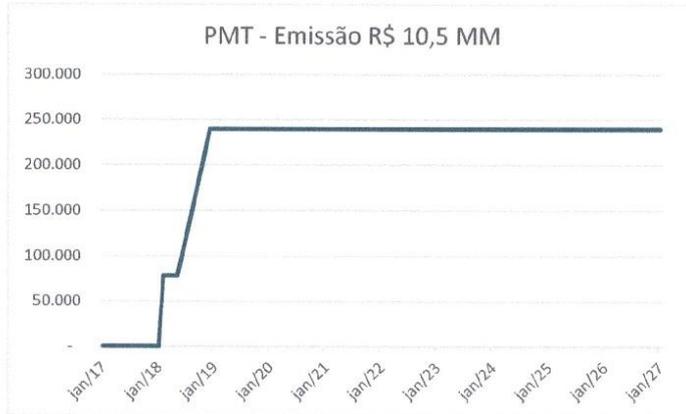
No que tange a operação, o volume financeiro a ser utilizado para pagamento das PMTs será constituído pelos Direitos Creditórios oriundos da comercialização de lotes dos empreendimentos "Florida" e "Carmine", localizados em Goiânia, capital do estado de Goiás. Os recursos do financiamento representado pelas CCB's serão utilizados exclusivamente para a conclusão de empreendimentos imobiliários habitacionais desenvolvidos pela Guardiã e totalizarão valor de R\$ 10,5 milhões. As liberações serão realizadas mensalmente através das emissões da 28ª, 29ª, 30ª, 31ª, 32ª, 33ª, 34ª e 35ª Séries da Fortesec, sendo a primeira no valor de R\$ 3,5 milhões em janeiro de 2017. Os demais desembolsos serão realizados a partir de março de 2017, no valor de R\$ 1,0 milhão cada.

Em relação aos limites mínimos de garantia, conforme Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios, os recebíveis devem corresponder a, no mínimo, 130% da PMT no

mês de apuração e o Saldo Devedor dos Direitos Creditórios a, no mínimo, 160% do saldo devedor atualizado da CCB, o fluxo excedente da carteira será retornado ao cedente. A operação terá carência de 12 meses de principal e juros para cada desembolso e a remuneração é de 19,56% a.a. mais IPCA com prazo de duração de 120 meses.

Abaixo seguem as informações do fluxo de pagamentos da PMT e de amortização anual, tanto da 28ª Série quanto do valor global da emissão:





[Handwritten signature]

Emissora	Forte Securitizadora S.A.
Devedora	Guardiã Empreendimentos e Participações Ltda
Coordenador Líder	CM Capital Market Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Servicer	Conveste Serviços Financeiros Ltda. ME.
Valor Global da Série	R\$ 10.500.000,00 divididos em 8 liberações: 1ª liberação no valor de R\$ 3.500.000,00, realizada no início da operação, e as restantes no valor de R\$1.000.000,00, sendo que cada uma delas são feitas mensalmente, a partir de março de 2017;
Valor Nominal Unitário	R\$ 100.000,00
Prazo de Amortização	120 meses
Amortização	Mensal, pela Tabela PRICE
Remuneração	19,56% a.a. + IPCA
Carência	Carência de 12 meses para amortização de juros e principal para cada liberação
Periodicidade do Pagamento	Mensal, após período de carência
Data da Emissão	01/2017
Créditos-Lastro	Cédulas de Crédito Imobiliário (CCBI)
Garantias	i. Cessão Fiduciária dos Receíveis Futuros das SPEs Flórida e Carmine; ii. Fundo de Reserva no valor de 2 (duas) PMTs; iii. Fundo de Despesa no valor de R\$50.000,00; iv. Aval dos Sócios; v. Alienação Fiduciária dos Imóveis das SPEs Flórida e Brisa; vi. Alienação Fiduciária das Quotas de outras SPE (se necessário).

5. EMPREENDIMENTO

A análise dos empreendimentos envolvidos na operação teve como principal objetivo avaliar a localização, a infraestrutura e o mercado a qual se aplicam. Quanto a localização, os empreendimentos estão todos situados na região metropolitana de Goiânia.

Goiânia foi fundada em 24 de outubro de 1933 e é a segunda cidade mais populosa do Centro-Oeste, atrás somente de Brasília. Capital do estado de Goiás, ocupa a 22ª colocação no ranking de cidades mais ricas do país, sendo a 1ª do estado. Com um PIB que supera os R\$ 40 bilhões, a cidade é um importante polo econômico da região, com destaque para as indústrias farmacêuticas, confecção e alimentação. Sendo o quarto maior polo confeccionista do Brasil, o ramo emprega mais de 35 mil pessoas em mais de 2 mil confecções.

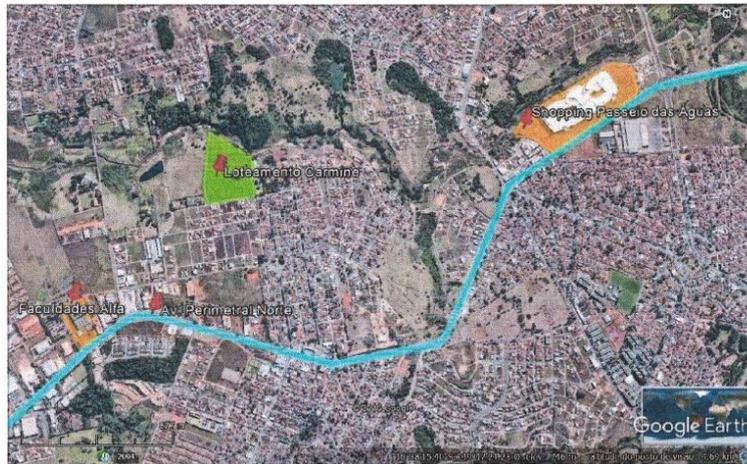
Os empreendimentos estão localizados em regiões de uso residencial com padrão econômico predominantemente médio. Todos possuem infraestrutura básica como água, luz, correios, energia elétrica, iluminação pública, esgoto sanitário e pluvial já instalados. As vias de acesso tratam-se de vias em asfalto em bom estado de conservação e todas já contam com linhas de ônibus em operação.

A previsão para lançamento do Loteamento Flórida é julho de 2017 e para os Loteamentos Carmine e Brisas para o 1º semestre de 2018. Apesar do desenvolvimento

da região, o risco de liquidez e colocação dos imóveis no mercado é considerável, visto que o mercado na região passa por um momento em que o nível de oferta dos imóveis concorrentes é alta e a demanda é baixa, possuindo baixa liquidez para locação e para venda. Abaixo, segue a localização dos empreendimentos.



Loteamento Flórida



Loteamento Carmine



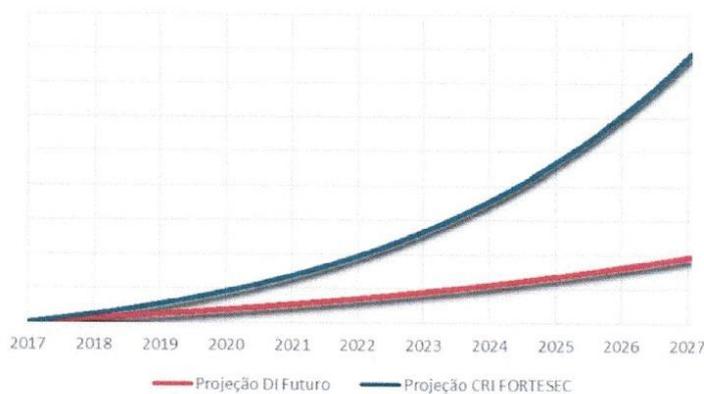
Loteamento Brisas

6. FUNDAMENTAÇÃO

A aquisição do CRI 28ª Série emitido pela FORTESEC fundamenta-se principalmente na relação risco/retorno oferecida pelo título de crédito privado, e, nas garantias pré-estabelecidas na oferta da estruturação. Os CRIs são lastreados em créditos imobiliários oriundos de financiamento imobiliário, cuja devedora nesse caso é a Guardiã Empreendimentos e Participações Ltda.

Além disso, os CRIs em análise são remunerados por uma taxa pré-fixada de 19,56% ao ano mais atualização dada pelo IPCA. A critério de projeção, foi estipulado na presente análise um IPCA de 4,0% ao ano (abaixo do teto estabelecido pelo Conselho Monetário Nacional) para acrescentar à remuneração dos CRIs. À vista disso, se tem a previsão de remuneração do título em relação ao CDI no período, conforme gráfico abaixo.

CRI x DI FUTURO



Logo, a previsão de diferença do retorno acumulado dos CRIs e do DI tende a aumentar, indicando um prêmio que justifica os riscos envolvidos na operação. Outro aspecto relevante é a Alienação Fiduciária dos imóveis dos loteamentos Flórida e Brisas, que possuem, em conjunto, valor de mercado aproximado de R\$ 63 milhões, e valor de mercado para liquidação forçada superior a R\$ 41 milhões, conforme laudo técnico emitido pela Cushman & Wakefield. Dessa forma, o risco de liquidez é mitigado visto a alta margem de desconto que pode ser utilizada caso incorra em um cenário de execução das AF's.

7. RISCOS E GARANTIAS

Para obter retornos expressivos, o investidor deve estar ciente de que o ativo apresenta diversos riscos, que envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, e regulamentação específica. Estes se relacionam a emissora, a devedora e ao próprio CRI. Dentre os principais riscos destacam-se:

- I. Direitos dos credores da emissora;
- II. Pagamentos condicionados e de descontinuidade;
- III. Riscos financeiros;
- IV. Riscos de Inadimplência;
- V. Riscos tributários;
- VI. Riscos de Amortização Extraordinária ou Antecipada;
- VII. Riscos estruturais;
- VIII. Riscos decorrentes de ações judiciais;
- IX. Riscos em função da dispensa de registro; e
- X. Demais riscos afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

Além dos riscos tratados acima, especificamente para esta operação a gestora destaca principalmente os riscos relativos à Cessão Fiduciária, tendo em vista que os lotes ainda não foram comercializados e que caso, por fatores exógenos à Operação, as vendas não se concretizem ou os respectivos empreendimentos não obtenham aprovações necessárias, restaria prejudicada a Cessão Fiduciária. Ressaltamos ainda que as atividades da Devedora podem ser especificamente afetadas por conjunturas econômicas que podem prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo e que a mesma pode ser afetada ainda pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos similares aos lotes disponíveis nas regiões em que atua ou que pretende atuar no futuro.

Para mitigar os referidos riscos, existem garantias relacionadas ao título. Os recursos necessários ao pagamento dos CRIs são provenientes dos pagamentos efetuados pela Devedora e, não obstante, a operação contempla garantias excedentes constituídas por:

- I. Cessão Fiduciária dos Recebíveis Futuros;
- II. Fundo de Reserva;
- III. Fundo de Despesa;
- IV. Aval na Pessoa Física;
- V. Alienação Fiduciária dos Imóveis das SPEs Flórida e Brisas;

8. CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS

Portanto, além de as características do CRI 28ª Série emitidos pela FORTESEC estarem de acordo com o regulamento e com a política de investimentos do FII NESTPAR conclui-se que, apesar dos riscos existentes em relação ao referido CRI, o retorno estimado e as garantias ofertadas justificam o investimento no ativo.

Acreditamos que mesmo se tratando de uma operação com maior complexidade do que as operações normalmente analisadas pela equipe de crédito, a operação possui garantias extensas que nos confortam em relação aos diversos riscos já abordados acima. Enfatizamos não só o retorno do ativo muito acima do mercado, como também as alienações fiduciárias dos imóveis com excelente localização na cidade de Goiânia, uma vez que em caso de *default* do título, os valores atualizados de venda forçada dos imóveis supririam com folgas as necessidades futuras do fundo.

Adicionalmente, declaramos que: (a) tivemos acesso a todas as informações e documentos julgadas necessárias para a devida análise de crédito e acompanhamento da operação; (b) dispomos de uma estrutura de equipe ou profissionais especializados em análises jurídica, de crédito, de compliance e de riscos de operações, que possibilitaram a avaliação do negócio; (c) realizaremos o devido monitoramento do risco de crédito envolvido na operação enquanto o ativo permanecer na carteira do referido fundo; (d) a presente decisão de investimento foi avaliada e aprovada internamente; (e) eventuais documentos ou informações não fornecidas até a presente data, são consideradas irrelevantes para a tomada de decisão, sendo julgadas as que tivemos acesso como suficientes para a mensuração do risco da operação.

Quaisquer dúvidas decorrentes do presente RELATÓRIO DE CRÉDITO - CRI FORTESEC 28ª Série, deverão ser encaminhadas à TG Core no seguinte endereço:
 Av. Olinda, 960, Qd H4, Lt 01/03 Ed. Lozandes Corporate Design Torre 01 - Sala 806 Goiânia - GO CEP: 74884-120.

Telefone: (62) 4016-8497 E-mail: bruno@tgcore.com.br

Revisado por: **Bruno Cavalcante Nunes** em 30 de junho de 2017

Aprovado por: **Miguel Amantéa Abras** em 30 de junho de 2017

*(Página de assinaturas 1/1 da Avaliação de Crédito dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 28ª
Série da 1ª emissão da Fortesec Securitizadora, revisado e aprovado em 18 de janeiro de 2016)*



Bruno Cavalcante Nunes
Diretoria de Risco, Compliance e PLD



Miguel Amantea Abras
Diretoria de Gestão



**TG CORE ASSET (TC CONSULTORIA E ADMINISTRAÇÃO DE INVESTIMENTOS
LTDA)**

TGCORE

62 4016-8497
contato@tgcore.com.br
Av. Olinda, s/n. qd. H4, It. 01/03,
Ed. Lozandes Corporate Design,
Torre 01, Sala 806, Goiânia - GO

AVALIAÇÃO DE CRÉDITO
CRI FORTESEC – 31ª SÉRIE

TG

TGCORE

62 4016-8497
contato@tgcore.com.br
Av. Olinda, 5/n, qd. H4, It. 01/03,
Ed. Lozandes Corporate Design,
Torre 01, Sala 806, Goiânia - GO

DATA: 26 de junho de 2017

PARA: Planner Corretora de Valores S.A.

DE: TG CORE ASSET

TC

Sumário

1. OBJETIVO	4
2. ESTRUTURA DA OPERAÇÃO.....	4
3. DEVEDOR.....	4
4. OPERAÇÃO	5
5. EMPREENDIMENTO	9
6. FUNDAMENTAÇÃO	12
7. RISCOS E GARANTIAS.....	13
8. CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	14

TG

1. OBJETIVO

Este relatório tem por objetivo avaliar a aquisição de ativos de crédito privado por parte da gestora TG CORE ASSET. Tal avaliação considera a projeção de retornos estimada pelo título, bem como seus riscos e eventuais garantias para mitigá-los, disponíveis nos documentos e contratos da operação.

2. ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

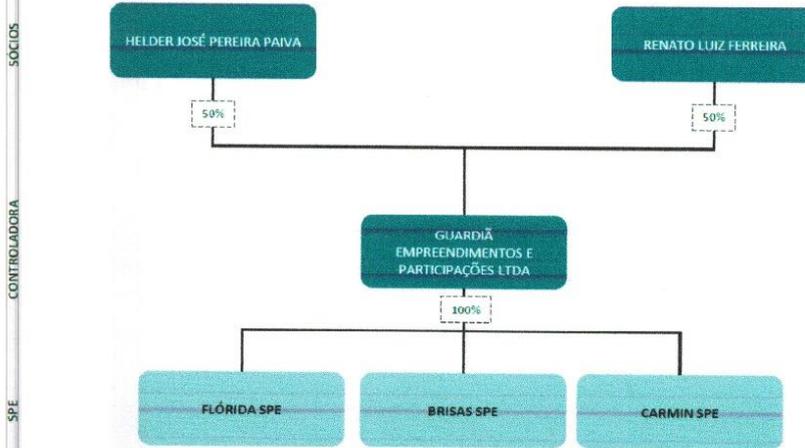
A operação de emissão do Certificado de Recebível Imobiliário resume-se a:

- I. A Devedora emitirá 08 (oito) Cédulas de Crédito Bancário – CCB's com intuito de obter financiamento imobiliário para conclusão das obras dos loteamentos envolvidos na operação;
- II. Os Créditos Imobiliários decorrentes das CCB's da Guardiã serão cedidos para a ForteSec, por meio do Contrato de Cessão de Créditos;
- III. A ForteSec emitirá 08 (oito) Cédulas de Crédito Imobiliário – CCI's para representar os Créditos Imobiliários oriundos das CCB's, bem como suas garantias;
- IV. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI's e com lastro nas CCB's emitidas, serão vinculados aos CRI's de acordo com o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário;
- V. Serão emitidos 08 (oito) séries de CRI que serão distribuídos para os investidores;
- VI. Os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios oriundos das vendas futuras dos lotes serão utilizados para pagamento dos CRI's conforme estipulado na Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
- VII. As Garantias serão compartilhadas entre as 08 (oito) séries de acordo com Termo de Securitização;

3. DEVEDOR

A Guardiã Empreendimentos e Participações Ltda. foi fundada em 2010 no estado de Goiás e possui atualmente em portfólio 5 loteamentos aprovados, além de outros empreendimentos em projeto para lançamento. Com ampla experiência dos sócios no mercado imobiliário, a Guardiã atua hoje nos segmentos de venda de imóveis novos, planejamento de empreendimentos imobiliários, assessoria e vendas de imóveis de terceiros, revenda, locação e administração.

As informações sobre o devedor foram analisadas conforme procedimentos estabelecidos no Manual de Risco de Crédito adotado pela TG CORE ASSET. Dessa forma, os principais documentos e informações solicitados e analisados são: certidões negativas; balanço patrimonial; liquidez; endividamento; margens e rating da empresa (quando houver). Tais documentos estão salvos em pasta específica no servidor próprio da gestora. Pode-se observar o organograma da devedora conforme figura abaixo.



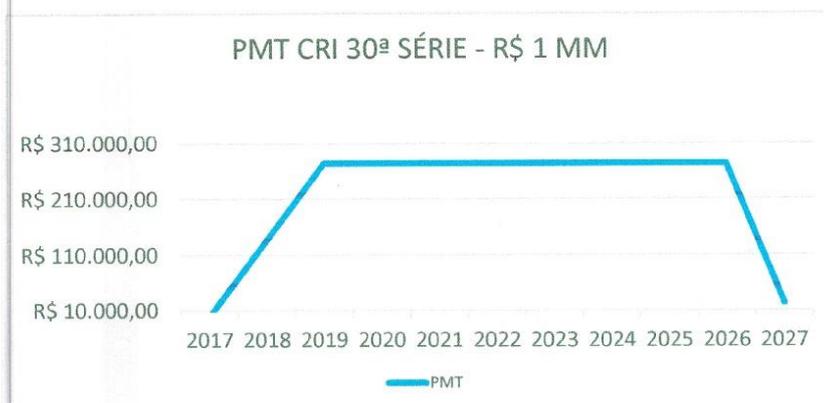
4. OPERAÇÃO

No que tange a operação, o volume financeiro a ser utilizado para pagamento das PMTs será constituído pelos Direitos Creditórios oriundos da comercialização de lotes dos empreendimentos "Flórida" e "Carmine", localizados em Goiânia, capital do estado de Goiás. Os recursos do financiamento representado pelas CCB's serão utilizados exclusivamente para a conclusão de empreendimentos imobiliários habitacionais desenvolvidos pela Guardiã e totalizarão valor de R\$ 10,5 milhões. As liberações serão realizadas mensalmente através das emissões da 28ª, 29ª, 30ª, 31ª, 32ª, 33ª, 34ª e 35ª Séries da Fortesec, sendo a primeira no valor de R\$ 3,5 milhões em janeiro

de 2017. Os demais desembolsos serão realizados a partir de março de 2017, no valor de R\$ 1,0 milhão cada.

Em relação aos limites mínimos de garantia, conforme Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios, os recebíveis devem corresponder a, no mínimo, 130% da PMT no mês de apuração e o Saldo Devedor dos Direitos Creditórios a, no mínimo, 160% do saldo devedor atualizado da CCB, o fluxo excedente da carteira será retornado ao cedente. A operação terá carência de 12 meses de principal e juros para cada desembolso e a remuneração é de 19,56% a.a. mais IPCA com prazo de duração de 120 meses.

Abaixo seguem as informações do fluxo de pagamentos da PMT e de amortização anual, tanto da 31ª Série quanto das demais já liquidadas (28ª, 29ª, 30ª):

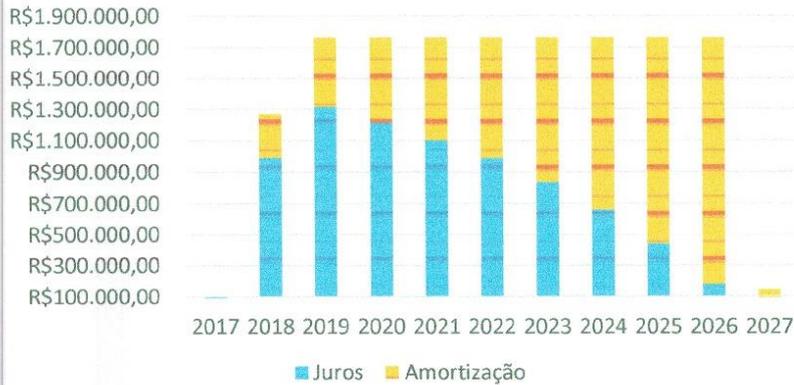


[Handwritten signature]



TG

Juros e Amortização CRI (28ª, 29ª, 30ª, 31ª)



Emisora	Forte Securitizadora S.A.
Devedora	Guardiã Empreendimentos e Participações Ltda
Coordenador Líder	CM Capital Market Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário	Vórtex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Servicer	Conveste Serviços Financeiros Ltda. ME.
Valor Global da Série	R\$ 10.500.000,00 divididos em 8 liberações: 1ª liberação no valor de R\$ 3.500.000,00, realizada no início da operação, e as restantes no valor de R\$1.000.000,00, sendo que cada uma delas são feitas mensalmente, a partir de março de 2017;
Valor Nominal Unitário	R\$ 100.000,00
Prazo de Amortização	120 meses
Amortização	Mensal, pela Tabela PRICE
Remuneração	19,56% a.a. + IPCA
Carência	Carência de 12 meses para amortização de juros e principal para cada liberação
Periodicidade do Pagamento	Mensal, após período de carência
Data da Emissão	01/2017
Créditos-Lastro	Cédulas de Crédito Imobiliário (CCBI)
Garantias	i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis Futuros das SPEs Flórida e Carmin; ii. Fundo de Reserva no valor de 2 (duas) PMTs; iii. Fundo de Despesa no valor de R\$50.000,00; iv. Aval dos Sócios; v. Alienação Fiduciária dos Imóveis das SPEs Flórida e Brisa; vi. Alienação Fiduciária das Quotas de outras SPE (se necessário).



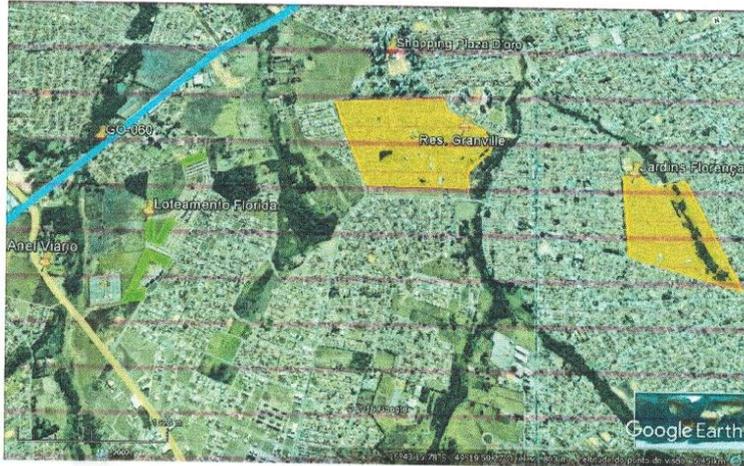
5. EMPREENDIMENTO

A análise dos empreendimentos envolvidos na operação teve como principal objetivo avaliar a localização, a infraestrutura e o mercado a qual se aplicam. Quanto a localização, os empreendimentos estão todos situados na região metropolitana de Goiânia.

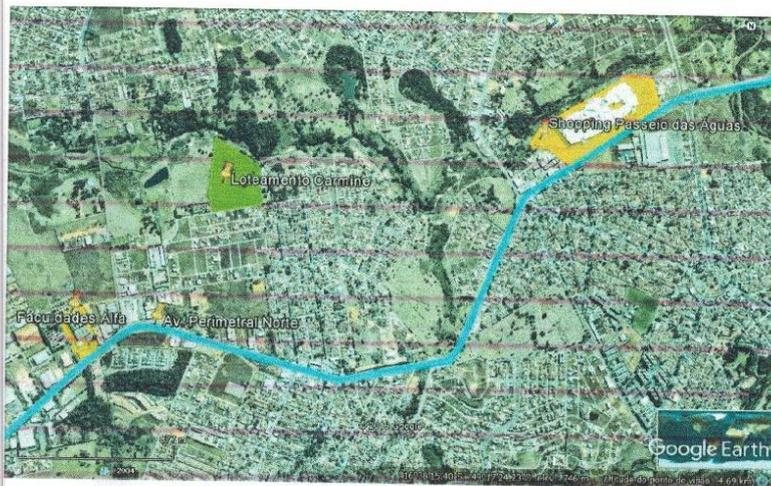
Goiânia foi fundada em 24 de outubro de 1933 e é a segunda cidade mais populosa do Centro-Oeste, atrás somente de Brasília. Capital do estado de Goiás, ocupa a 22ª colocação no ranking de cidades mais ricas do país, sendo a 1ª do estado. Com um PIB que supera os R\$ 40 bilhões, a cidade é um importante polo econômico da região, com destaque para as indústrias farmacêuticas, confecção e alimentação. Sendo o quarto maior polo confeccionista do Brasil, o ramo emprega mais de 35 mil pessoas em mais de 2 mil confecções.

Os empreendimentos estão localizados em regiões de uso residencial com padrão econômico predominantemente médio. Todos possuem infraestrutura básica como água, luz, correios, energia elétrica, iluminação pública, esgoto sanitário e pluvial já instalados. As vias de acesso tratam-se de vias em asfalto em bom estado de conservação e todas já contam com linhas de ônibus em operação.

A previsão de lançamento do Loteamento Flórida é para julho de 2017 e para os Loteamentos Carmine e Brisas, para o 1º semestre de 2018. Apesar do desenvolvimento da região, o risco de liquidez e colocação dos imóveis no mercado é considerável, visto que o mercado na região passa por um momento em que o nível de oferta dos imóveis concorrentes é alta e a demanda é baixa, possuindo baixa liquidez para locação e para venda. Abaixo, segue a localização dos empreendimentos.



Loteamento Flórida



Loteamento Carmine



[Handwritten signature]



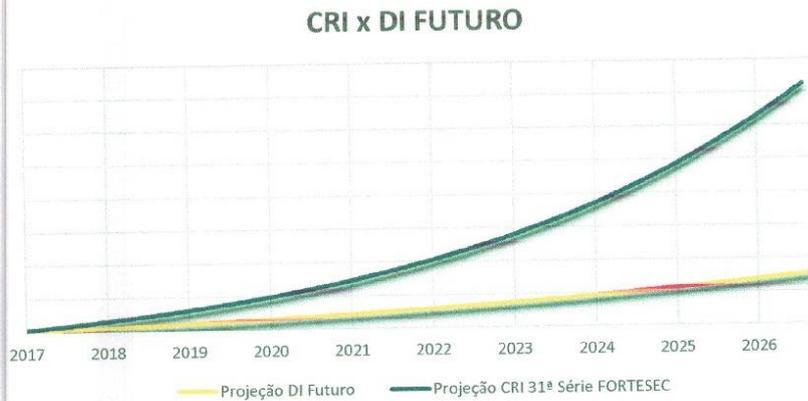
Loteamento Brisas

TC

6. FUNDAMENTAÇÃO

A aquisição do CRI 31ª Série emitido pela FORTESEC fundamenta-se principalmente na relação risco/retorno oferecida pelo título de crédito privado, e, nas garantias pré-estabelecidas na oferta da estruturação. Os CRIs são lastreados em créditos imobiliários oriundos de financiamento imobiliário, cuja devedora nesse caso é a Guardiã Empreendimentos e Participações Ltda.

Além disso, os CRIs em análise são remunerados por uma taxa pré-fixada de 19,56% ao ano mais atualização dada pelo IPCA. A critério de projeção, foi estipulado na presente análise um IPCA de 4,0% ao ano (abaixo do teto estabelecido pelo Conselho Monetário Nacional) para acrescentar à remuneração dos CRIs. À vista disso, se tem a previsão de remuneração do título em relação ao CDI no período, conforme gráfico abaixo.



Logo, a previsão de diferença do retorno acumulado dos CRIs e do DI tende a aumentar, indicando um prêmio que justifica os riscos envolvidos na operação. Outro aspecto relevante é a Alienação Fiduciária dos imóveis dos loteamentos Flórida e Brisas, que possuem, em conjunto, valor de mercado aproximado de R\$ 63 milhões, e valor de mercado para liquidação forçada superior a R\$ 41 milhões, conforme laudo técnico emitido pela Cushman & Wakefield. Dessa forma, o risco de liquidez é mitigado visto a alta margem de desconto que pode ser utilizada caso incorra em um cenário de execução das AF's.

7. RISCOS E GARANTIAS

Para obter retornos expressivos, o investidor deve estar ciente de que o ativo apresenta diversos riscos, que envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, e regulamentação específica. Estes se relacionam a emissora, a devedora e ao próprio CRI. Dentre os principais riscos destacam-se:

- I. Direitos dos credores da emissora;
- II. Pagamentos condicionados e de descontinuidade;
- III. Riscos financeiros;
- IV. Riscos de Inadimplência;
- V. Riscos tributários;
- VI. Riscos de Amortização Extraordinária ou Antecipada;
- VII. Riscos estruturais;
- VIII. Riscos decorrentes de ações judiciais;
- IX. Riscos em função da dispensa de registro; e
- X. Demais riscos afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

Além dos riscos tratados acima, especificamente para esta operação a gestora destaca principalmente os riscos relativos à Cessão Fiduciária, tendo em vista que os lotes ainda não foram comercializados e que caso, por fatores exógenos à Operação, as vendas não se concretizem ou os respectivos empreendimentos não obtenham aprovações necessárias, restaria prejudicada a Cessão Fiduciária. Ressaltamos ainda que as atividades da Devedora podem ser especificamente afetadas por conjunturas econômicas que podem prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo e que a mesma pode ser afetada ainda pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos similares aos lotes disponíveis nas regiões em que atua ou que pretende atuar no futuro.

Para mitigar os referidos riscos, existem garantias relacionadas ao título. Os recursos necessários ao pagamento dos CRIs são provenientes dos pagamentos efetuados pela Devedora e, não obstante, a operação contempla garantias excedentes constituídas por:

- I. Cessão Fiduciária dos Recebíveis Futuros;
- II. Fundo de Reserva;
- III. Fundo de Despesa;
- IV. Aval na Pessoa Física;
- V. Alienação Fiduciária dos Imóveis das SPEs Flórida e Brisas;

8. CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS

Portanto, além de as características do CRI 31ª Série emitidos pela FORTESEC estarem de acordo com o regulamento e com a política de investimentos do FII NEST conclui-se que, apesar dos riscos existentes em relação ao referido CRI, o retorno estimado e as garantias ofertadas justificam o investimento no ativo.

Acreditamos que mesmo se tratando de uma operação com maior complexidade do que as operações normalmente analisadas pela equipe de crédito, a operação possui garantias extensas que nos confortam em relação aos diversos riscos já abordados acima. Enfatizamos não só o retorno do ativo muito acima do mercado, como também as alienações fiduciárias dos imóveis com excelente localização na cidade de Goiânia, uma vez que em caso de *default* do título, os valores atualizados de venda forçada dos imóveis supririam com folgas as necessidades futuras do fundo.

Adicionalmente, declaramos que: (a) tivemos acesso a todas as informações e documentos julgadas necessárias para a devida análise de crédito e acompanhamento da operação; (b) dispomos de uma estrutura de equipe ou profissionais especializados em análises jurídica, de crédito, de compliance e de riscos de operações, que possibilitaram a avaliação do negócio; (c) realizaremos o devido monitoramento do risco de crédito envolvido na operação enquanto o ativo permanecer na carteira do referido fundo; (d) a presente decisão de investimento foi avaliada e aprovada internamente; (e) eventuais documentos ou informações não fornecidas até a presente data, são consideradas irrelevantes para a tomada de decisão, sendo julgadas as que tivemos acesso como suficientes para a mensuração do risco da operação.

Quaisquer dúvidas decorrentes do presente RELATÓRIO DE CRÉDITO – CRI FORTESEC 31ª Série, deverão ser encaminhadas à TG Core no seguinte endereço:
 Av. Olinda, 960, Qd H4, Lt 01/03 Ed. Lozandes Corporate Design Torre 01 - Sala 806 Goiânia - GO CEP: 74884-120.

Telefone: (62) 4016-8497 E-mail: bruno@tgcore.com.br

Revisado por: Bruno Cavalcante Nunes em 26 de junho de 2017

Aprovado por: Miguel Amantéa Abras em 26 de junho de 2017

TG

*(Página de assinaturas 1/1 da Avaliação de Crédito dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 31ª
Série da 1ª emissão da Fortesec Securitizadora, revisado e aprovado em 26 de junho de 2017)*



Bruno Cavalcante Nunes
Diretoria de Risco, Compliance e PLD



Miguel Amantea Abras
Diretoria de Gestão



TG CORE ASSET (TC CONSULTORIA E ADMINISTRAÇÃO DE INVESTIMENTOS LTDA)

AVALIAÇÃO DE CRÉDITO
CRI FORTESEC – **33^a** SÉRIE

TGCORE

62 4016-8497
contato@tgcore.com.br
Av. Olinda, s/n, qd. H4, It. 01/03,
Ed. Lozandes Corporate Design,
Torre 01, Sala 806, Goiânia - GO

DATA: 23 de agosto de 2017

PARA: Planner Corretora de Valores S.A.

DE: TG CORE ASSET



TG

Sumário

1. OBJETIVO.....	4
2. ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	4
3. DEVEDOR.....	4
4. OPERAÇÃO	5
5. EMPREENDIMENTO	8
6. FUNDAMENTAÇÃO.....	11
7. RISCOS E GARANTIAS.....	12
8. CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	13

1. OBJETIVO

Este relatório tem por objetivo avaliar a aquisição de ativos de crédito privado por parte da gestora TG CORE ASSET. Tal avaliação considera a projeção de retornos estimada pelo título, bem como seus riscos e eventuais garantias para mitigá-los, disponíveis nos documentos e contratos da operação.

2. ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

A operação de emissão do Certificado de Recebível Imobiliário resume-se a:

I. A Devedora emitirá 08 (oito) Cédulas de Crédito Bancário – CCB's com intuito de obter financiamento imobiliário para conclusão das obras dos loteamentos envolvidos na operação;

II. Os Créditos Imobiliários decorrentes das CCB's da Guardiã serão cedidos para a ForteSec, por meio do Contrato de Cessão de Créditos;

III. A ForteSec emitirá 08 (oito) Cédulas de Crédito Imobiliário – CCI's para representar os Créditos Imobiliários oriundos das CCB's, bem como suas garantias;

IV. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI's e com lastro nas CCB's emitidas, serão vinculados aos CRI's de acordo com o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário;

V. Serão emitidos 08 (oito) séries de CRI que serão distribuídos para os investidores;

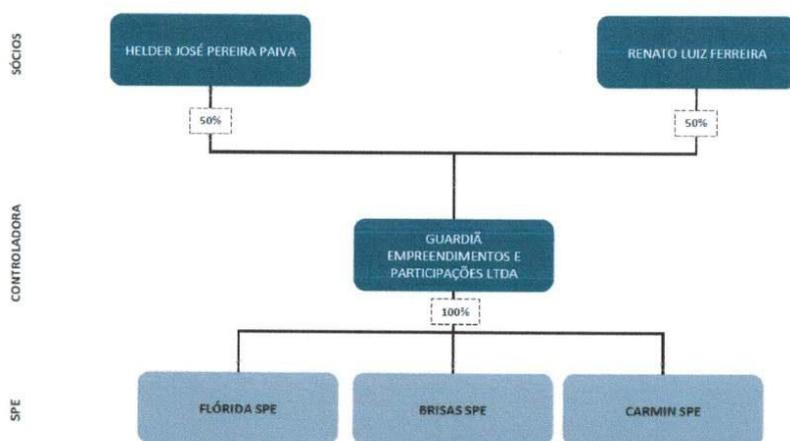
VI. Os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios oriundos das vendas futuras dos lotes serão utilizados para pagamento dos CRI's conforme estipulado na Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

VII. As Garantias serão compartilhadas entre as 08 (oito) séries de acordo com Termo de Securitização;

3. DEVEDOR

A Guardiã Empreendimentos e Participações Ltda. foi fundada em 2010 no estado de Goiás e possui atualmente em portfólio 5 loteamentos aprovados, além de outros empreendimentos em projeto para lançamento. Com ampla experiência dos sócios no mercado imobiliário, a Guardiã atua hoje nos segmentos de venda de imóveis novos, planejamento de empreendimentos imobiliários, assessoria e vendas de imóveis de terceiros, revenda, locação e administração.

As informações sobre o devedor foram analisadas conforme procedimentos estabelecidos no Manual de Risco de Crédito adotado pela TG CORE ASSET. Dessa forma, os principais documentos e informações solicitados e analisados são: certidões negativas; balanço patrimonial; liquidez; endividamento; margens e rating da empresa (quando houver). Tais documentos estão salvos em pasta específica no servidor próprio da gestora. Pode-se observar o organograma da devedora conforme figura abaixo.



4. OPERAÇÃO

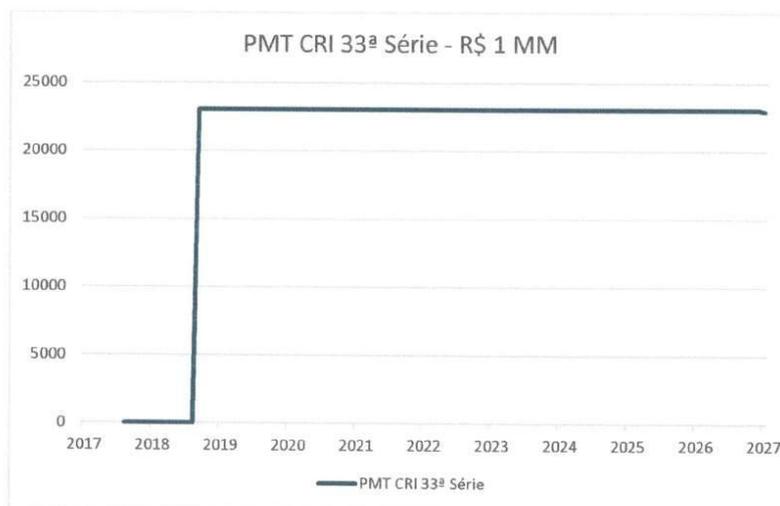
No que tange a operação, o volume financeiro a ser utilizado para pagamento das PMTs será constituído pelos Direitos Creditórios oriundos da comercialização de lotes dos empreendimentos “Florida” e “Carmine”, localizados em Goiânia, capital do estado de Goiás. Os recursos do financiamento representado pelas CCB’s serão utilizados exclusivamente para a conclusão de empreendimentos imobiliários habitacionais desenvolvidos pela Guardiã e totalizarão valor de R\$ 10,5 milhões. As liberações serão realizadas mensalmente através das emissões da 28ª, 29ª, 30ª, 31ª, 32ª, 33ª, 34ª e 35ª Séries da Fortesec, sendo a primeira no valor de R\$ 3,5 milhões em janeiro

[Handwritten signature]

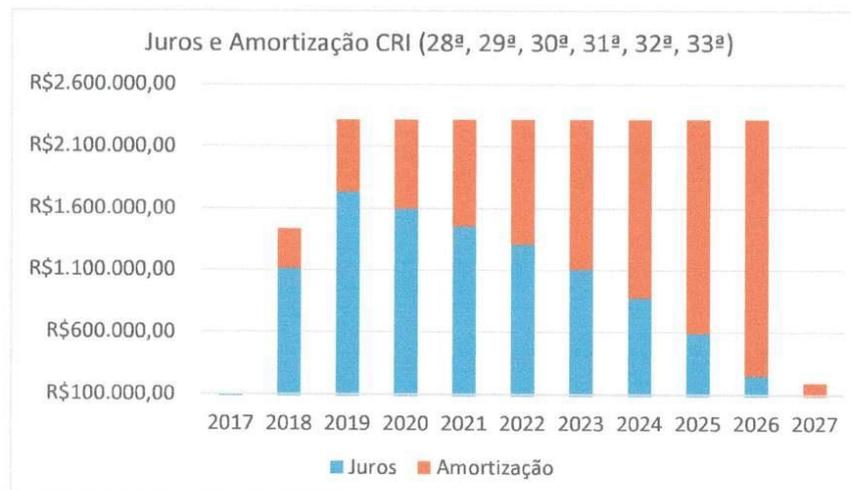
de 2017. Os demais desembolsos serão realizados a partir de março de 2017, no valor de R\$ 1,0 milhão cada.

Em relação aos limites mínimos de garantia, conforme Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios, os recebíveis devem corresponder a, no mínimo, 130% da PMT no mês de apuração e o Saldo Devedor dos Direitos Creditórios a, no mínimo, 160% do saldo devedor atualizado da CCB, o fluxo excedente da carteira será retornado ao cedente. A operação terá carência de 12 meses de principal e juros para cada desembolso e a remuneração é de 19,56% a.a. mais IPCA com prazo de duração de 120 meses.

Abaixo seguem as informações do fluxo de pagamentos da PMT e de amortização anual, tanto da 33ª Série quanto das demais já liquidadas (28ª, 29ª, 30ª, 31ª, 32ª, 33ª):



[Assinatura manuscrita]



Handwritten signature and initials.

Emisora	Forte Securitizadora S.A.
Devedora	Guardiã Empreendimentos e Participações Ltda
Coordenador Líder	CM Capital Market Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Servicer	Conveste Serviços Financeiros Ltda. ME.
Valor Global da Série	R\$ 10.500.000,00 divididos em 8 liberações: 1ª liberação no valor de R\$ 3.500.000,00, realizada no início da operação, e as restantes no valor de R\$1.000.000,00, sendo que cada uma delas são feitas mensalmente, a partir de março de 2017.
Valor Nominal Unitário	R\$ 100.000,00
Prazo de Amortização	120 meses
Amortização	Mensal, pela Tabela PRICE
Remuneração	19,56% a.a. + IPCA
Carência	Carência de 12 meses para amortização de juros e principal para cada liberação
Periodicidade do Pagamento	Mensal, após período de carência
Data da Emissão	01/2017
Créditos-Lastro	Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)
Garantias	i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis Futuros das SPEs Flórida e Carmim; ii. Fundo de Reserva no valor de 2 (duas) PMTs; iii. Fundo de Despesa no valor de R\$50.000,00; iv. Aval dos Sócios; v. Alienação Fiduciária dos Imóveis das SPEs Flórida e Brisas; vi. Alienação Fiduciária das Quotas de outras SPE (se necessário).

5. EMPREENDIMENTO

A análise dos empreendimentos envolvidos na operação teve como principal objetivo avaliar a localização, a infraestrutura e o mercado a qual se aplicam. Quanto a localização, os empreendimentos estão todos situados na região metropolitana de Goiânia.

Goiânia foi fundada em 24 de outubro de 1933 e é a segunda cidade mais populosa do Centro-Oeste, atrás somente de Brasília. Capital do estado de Goiás, ocupa a 22ª colocação no ranking de cidades mais ricas do país, sendo a 1ª do estado. Com um PIB que supera os R\$ 40 bilhões, a cidade é um importante polo econômico da região, com destaque para as indústrias farmacêuticas, confecção e alimentação. Sendo o quarto maior polo confeccionista do Brasil, o ramo emprega mais de 35 mil pessoas em mais de 2 mil confecções.

Os empreendimentos estão localizados em regiões de uso residencial com padrão econômico predominantemente médio. Todos possuem infraestrutura básica como água, luz, correios, energia elétrica, iluminação pública, esgoto sanitário e pluvial já instalados. As vias de acesso tratam-se de vias em asfalto em bom estado de conservação e todas já contam com linhas de ônibus em operação.

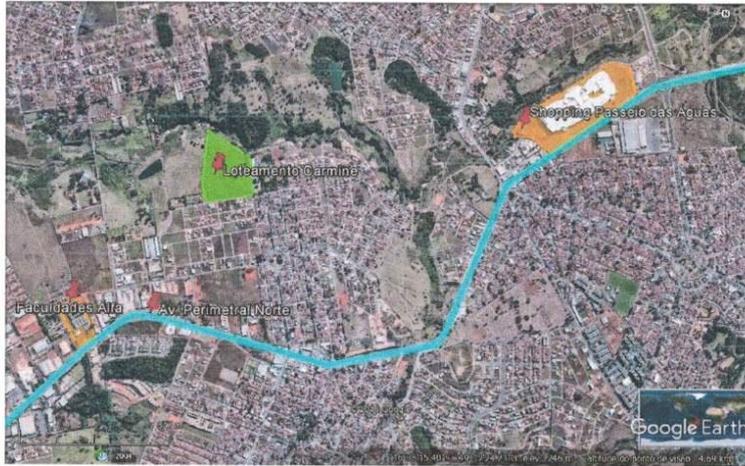
A previsão de lançamento do Loteamento Flórida foi prorrogada para setembro de 2017 e para os Loteamentos Carmine e Brisas, para o 1º semestre de 2018. Apesar do

desenvolvimento da região, o risco de liquidez e colocação dos imóveis no mercado é considerável, visto que o mercado na região passa por um momento em que o nível de oferta dos imóveis concorrentes é alta e a demanda é baixa, possuindo baixa liquidez para locação e para venda. Abaixo, segue a localização dos empreendimentos.



Loteamento Flórida

[Handwritten signature]



Loteamento Carmine



Loteamento Brisas

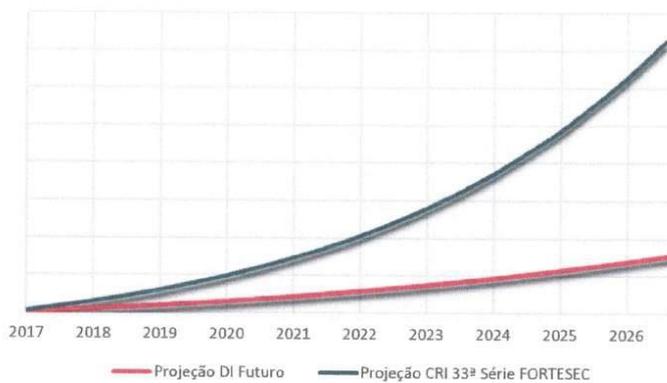
Handwritten signature in blue ink.

6. FUNDAMENTAÇÃO

A aquisição do CRI 33ª Série emitido pela FORTESEC fundamenta-se principalmente na relação risco/retorno oferecida pelo título de crédito privado, e, nas garantias pré-estabelecidas na oferta da estruturação. Os CRIs são lastreados em créditos imobiliários oriundos de financiamento imobiliário, cuja devedora nesse caso é a Guardiã Empreendimentos e Participações Ltda.

Além disso, os CRIs em análise são remunerados por uma taxa pré-fixada de 19,56% ao ano mais atualização dada pelo IPCA. A critério de projeção, foi estipulado na presente análise um IPCA de 4,0% ao ano (abaixo do teto estabelecido pelo Conselho Monetário Nacional) para acrescentar à remuneração dos CRIs. À vista disso, se tem a previsão de remuneração do título em relação ao CDI no período, conforme gráfico abaixo.

CRI x DI FUTURO



Logo, a previsão de diferença do retorno acumulado dos CRIs e do DI tende a aumentar, indicando um prêmio que justifica os riscos envolvidos na operação. Outro aspecto relevante é a Alienação Fiduciária dos imóveis dos loteamentos Flórida e Brisas, que possuem, em conjunto, valor de mercado aproximado de R\$ 63 milhões, e valor de mercado para liquidação forçada superior a R\$ 41 milhões, conforme laudo técnico emitido pela Cushman & Wakefield. Dessa forma, o risco de liquidez é mitigado visto a

M
M

alta margem de desconto que pode ser utilizada caso incorra em um cenário de execução das AF's.

7. RISCOS E GARANTIAS

Para obter retornos expressivos, o investidor deve estar ciente de que o ativo apresenta diversos riscos, que envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, e regulamentação específica. Estes se relacionam a emissora, a devedora e ao próprio CRI. Dentre os principais riscos destacam-se:

- I. Direitos dos credores da emissora;
- II. Pagamentos condicionados e de descontinuidade;
- III. Riscos financeiros;
- IV. Riscos de Inadimplência;
- V. Riscos tributários;
- VI. Riscos de Amortização Extraordinária ou Antecipada;
- VII. Riscos estruturais;
- VIII. Riscos decorrentes de ações judiciais;
- IX. Riscos em função da dispensa de registro; e
- X. Demais riscos afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

Além dos riscos tratados acima, especificamente para esta operação a gestora destaca principalmente os riscos relativos à Cessão Fiduciária, tendo em vista que os lotes ainda não foram comercializados e que caso, por fatores exógenos à Operação, as vendas não se concretizem ou os respectivos empreendimentos não obtenham aprovações necessárias, restaria prejudicada a Cessão Fiduciária. Ressaltamos ainda que as atividades da Devedora podem ser especificamente afetadas por conjunturas econômicas que podem prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo e que a mesma pode ser afetada ainda pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos similares aos lotes disponíveis nas regiões em que atua ou que pretende atuar no futuro.

Para mitigar os referidos riscos, existem garantias relacionadas ao título. Os recursos necessários ao pagamento dos CRIs são provenientes dos pagamentos efetuados pela Devedora e, não obstante, a operação contempla garantias excedentes constituídas por:

- I. Cessão Fiduciária dos Recebíveis Futuros;
- II. Fundo de Reserva;
- III. Fundo de Despesa;

- IV. Aval na Pessoa Física;
- V. Alienação Fiduciária dos Imóveis das SPEs Flórida e Brisas;

8. CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS

Portanto, além de as características do CRI 33ª Série emitidos pela FORTESEC estarem de acordo com o regulamento e com a política de investimentos do FII NEST conclui-se que, apesar dos riscos existentes em relação ao referido CRI, o retorno estimado e as garantias ofertadas justificam o investimento no ativo.

Acreditamos que mesmo se tratando de uma operação com maior complexidade do que as operações normalmente analisadas pela equipe de crédito, a operação possui garantias extensas que nos confortam em relação aos diversos riscos já abordados acima. Enfatizamos não só o retorno do ativo muito acima do mercado, como também as alienações fiduciárias dos imóveis com excelente localização na cidade de Goiânia, uma vez que em caso de *default* do título, os valores atualizados de venda forçada dos imóveis supririam com folgas as necessidades futuras do fundo.

Adicionalmente, declaramos que: (a) tivemos acesso a todas as informações e documentos julgadas necessárias para a devida análise de crédito e acompanhamento da operação; (b) dispomos de uma estrutura de equipe ou profissionais especializados em análises jurídica, de crédito, de compliance e de riscos de operações, que possibilitaram a avaliação do negócio; (c) realizaremos o devido monitoramento do risco de crédito envolvido na operação enquanto o ativo permanecer na carteira do referido fundo; (d) a presente decisão de investimento foi avaliada e aprovada internamente; (e) eventuais documentos ou informações não fornecidas até a presente data, são consideradas irrelevantes para a tomada de decisão, sendo julgadas as que tivemos acesso como suficientes para a mensuração do risco da operação.

Quaisquer dúvidas decorrentes do presente RELATÓRIO DE CRÉDITO – CRI FORTESEC 33ª Série, deverão ser encaminhadas à TG Core no seguinte endereço:
 Av. Olinda, 960, Qd H4, Lt 01/03 Ed. Lozandes Corporate Design Torre 01 - Sala 806 Goiânia – GO CEP: 74884-120.

Telefone: (62) 4016-8497 E-mail: bruno@tgcore.com.br

Revisado por: **Bruno Cavalcante Nunes** em 23 de agosto de 2017

Aprovado por: **Miguel Amantéa Abras** em 24 de agosto de 2017

*(Página de assinaturas 1/1 da Avaliação de Crédito dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 33ª
Série da 1ª emissão da Fortesec Securitizadora, revisado e aprovado em 24 de agosto de 2017)*



Bruno Cavalcante Nunes
Diretoria de Risco, Compliance e PLD



Miguel Amantea Abras
Diretoria de Gestão

TG CORE ASSET (TC CONSULTORIA E ADMINISTRAÇÃO DE INVESTIMENTOS LTDA)

AVALIAÇÃO DE CRÉDITO

CRI FORTESEC – 34^a SÉRIE

TGCORE

62 4016-8497
contato@tgcore.com.br
Av. Olinda, s/n, qd. H4, lt. 01/03,
Ed. Lozandes Corporate Design,
Torre 01, Sala 806, Goiânia - GO

DATA: 27 de setembro de 2017

PARA: Planner Corretora de Valores S.A.

DE: TG CORE ASSET

Handwritten initials/signature

TG

Sumário

1. OBJETIVO.....	4
2. ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	4
3. DEVEDOR.....	5
4. OPERAÇÃO.....	6
5. EMPREENDIMENTO.....	9
6. FUNDAMENTAÇÃO.....	11
7. RISCOS E GARANTIAS	12
8. CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS	14

1. OBJETIVO

Este relatório tem por objetivo avaliar a aquisição de ativos de crédito privado por parte da gestora TG CORE ASSET. Tal avaliação considera a projeção de retornos estimada pelo título, bem como seus riscos e eventuais garantias para mitigá-los, disponíveis nos documentos e contratos da operação.

2. ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

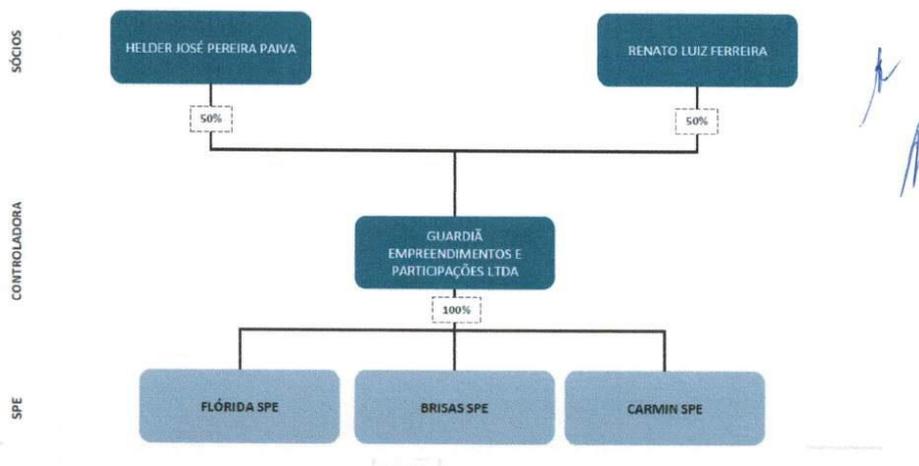
A operação de emissão do Certificado de Recebível Imobiliário resume-se a:

- I. A Devedora emitirá 08 (oito) Cédulas de Crédito Bancário – CCB's com intuito de obter financiamento imobiliário para conclusão das obras dos loteamentos envolvidos na operação;
- II. Os Créditos Imobiliários decorrentes das CCB's da Guardiã serão cedidos para a ForteSec, por meio do Contrato de Cessão de Créditos;
- III. A ForteSec emitirá 08 (oito) Cédulas de Crédito Imobiliário – CCI's para representar os Créditos Imobiliários oriundos das CCB's, bem como suas garantias;
- IV. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI's e com lastro nas CCB's emitidas, serão vinculados aos CRI's de acordo com o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário;
- V. Serão emitidos 08 (oito) séries de CRI que serão distribuídos para os investidores;
- VI. Os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios oriundos das vendas futuras dos lotes serão utilizados para pagamento dos CRI's conforme estipulado na Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
- VII. As Garantias serão compartilhadas entre as 08 (oito) séries de acordo com Termo de Securitização;

3. DEVEDOR

A Guardiã Empreendimentos e Participações Ltda. foi fundada em 2010 no estado de Goiás e possui atualmente em portfólio 5 loteamentos aprovados, além de outros empreendimentos em projeto para lançamento. Com ampla experiência dos sócios no mercado imobiliário, a Guardiã atua hoje nos segmentos de venda de imóveis novos, planejamento de empreendimentos imobiliários, assessoria e vendas de imóveis de terceiros, revenda, locação e administração.

As informações sobre o devedor foram analisadas conforme procedimentos estabelecidos no Manual de Risco de Crédito adotado pela TG CORE ASSET. Dessa forma, os principais documentos e informações solicitados e analisados são: certidões negativas; balanço patrimonial; liquidez; endividamento; margens e rating da empresa (quando houver). Tais documentos estão salvos em pasta específica no servidor próprio da gestora. Pode-se observar o organograma da devedora conforme figura abaixo.

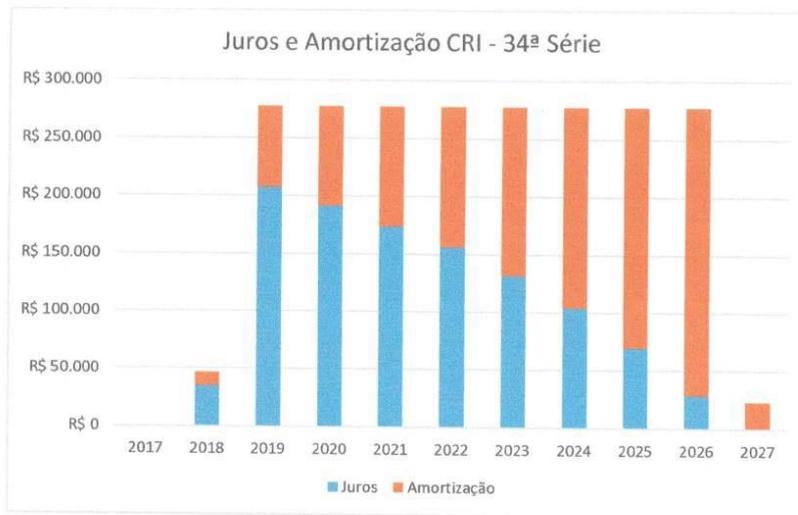
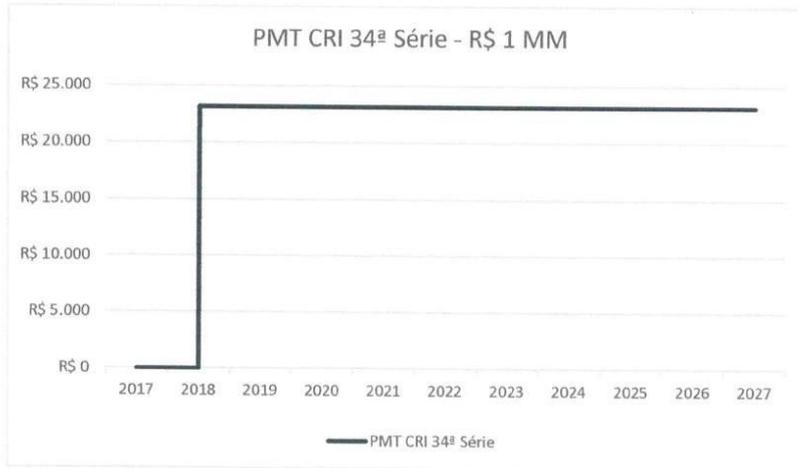


4. OPERAÇÃO

No que tange a operação, o volume financeiro a ser utilizado para pagamento das PMTs será constituído pelos Direitos Creditórios oriundos da comercialização de lotes dos empreendimentos "Florida" e "Carmine", localizados em Goiânia, capital do estado de Goiás. Os recursos do financiamento representado pelas CCB's serão utilizados exclusivamente para a conclusão de empreendimentos imobiliários habitacionais desenvolvidos pela Guardiã e totalizarão valor de R\$ 10,5 milhões. As liberações serão realizadas mensalmente através das emissões da 28ª, 29ª, 30ª, 31ª, 32ª, 33ª, 34ª e 35ª Séries da Fortesec, sendo a primeira no valor de R\$ 3,5 milhões em janeiro de 2017. Os demais desembolsos serão realizados a partir de março de 2017, no valor de R\$ 1,0 milhão cada.

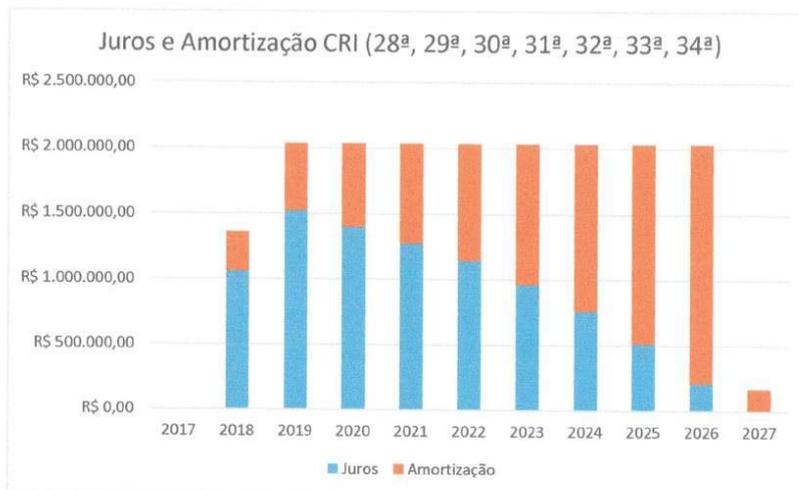
Em relação aos limites mínimos de garantia, conforme Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios, os recebíveis devem corresponder a, no mínimo, 130% da PMT no mês de apuração e o Saldo Devedor dos Direitos Creditórios a, no mínimo, 160% do saldo devedor atualizado da CCB, o fluxo excedente da carteira será retornado ao cedente. A operação terá carência de 12 meses de principal e juros para cada desembolso e a remuneração é de 19,56% a.a. mais IPCA com prazo de duração de 120 meses.

Abaixo seguem as informações do fluxo de pagamentos da PMT e de amortização anual, tanto da 34ª Série quanto das demais já liquidadas (28ª, 29ª, 30ª, 31ª, 32ª, 33ª):



[Handwritten signature]





Emissora	Forte Securitizadora S.A.
Devedora	Guardiã Empreendimentos e Participações Ltda
Coordenador Líder	CM Capital Market Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário	Vórtex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Servicer	Conveste Serviços Financeiros Ltda. ME.
Valor Global da Série	R\$ 10.500.000,00 divididos em 8 liberações: 1ª liberação no valor de R\$ 3.500.000,00, realizada no início da operação, e as restantes no valor de R\$1.000.000,00, sendo que cada uma delas são feitas mensalmente, a partir de março de 2017;
Valor Nominal Unitário	R\$ 100.000,00
Prazo de Amortização	120 meses
Amortização	Mensal, pela Tabela PRICE
Remuneração	19,56% a.a. + IPCA
Carência	Carência de 12 meses para amortização de juros e principal para cada liberação
Periodicidade do Pagamento	Mensal, após período de carência
Data da Emissão	01/2017
Créditos-Lastro	Cédulas de Crédito Imobiliário (CCB)
Garantias	i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis Futuros das SPes Flórida e Carmin; ii. Fundo de Reserva no valor de 2 (duas) PMTs; iii. Fundo de Despesa no valor de R\$50.000,00; iv. Aval dos Sócios; v. Alienação Fiduciária dos Imóveis das SPes Flórida e Bria; vi. Alienação Fiduciária das Quotas de outras SPE (se necessário).

5. EMPREENDIMENTO

A análise dos empreendimentos envolvidos na operação teve como principal objetivo avaliar a localização, a infraestrutura e o mercado a qual se aplicam. Quanto a localização, os empreendimentos estão todos situados na região metropolitana de Goiânia.

Goiânia foi fundada em 24 de outubro de 1933 e é a segunda cidade mais populosa do Centro-Oeste, atrás somente de Brasília. Capital do estado de Goiás, ocupa a 22ª colocação no ranking de cidades mais ricas do país, sendo a 1ª do estado. Com um PIB que supera os R\$ 40 bilhões, a cidade é um importante polo econômico da região, com destaque para as indústrias farmacêuticas, confecção e alimentação. Sendo o quarto maior polo confeccionista do Brasil, o ramo emprega mais de 35 mil pessoas em mais de 2 mil confecções.

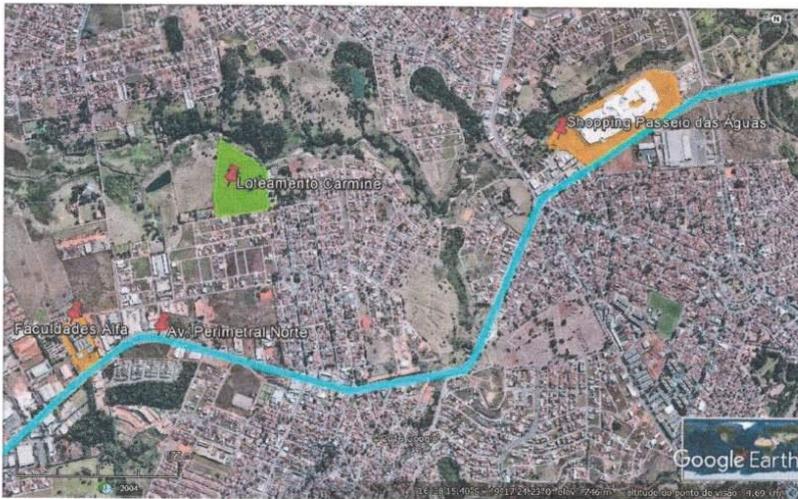
Os empreendimentos estão localizados em regiões de uso residencial com padrão econômico predominantemente médio. Todos possuem infraestrutura básica como água, luz, correios, energia elétrica, iluminação pública, esgoto sanitário e pluvial já instalados. As vias de acesso tratam-se de vias em asfalto em bom estado de conservação e todas já contam com linhas de ônibus em operação.

O Loteamento Flórida foi lançado em setembro de 2017. O lançamento dos Loteamentos Carmine e Brisas está previsto para o 1º semestre de 2018. Apesar do desenvolvimento da região, o risco de liquidez e colocação dos imóveis no mercado é considerável, visto que o mercado na região passa por um momento em que o nível de oferta dos imóveis concorrentes é alta e a demanda é baixa, possuindo baixa liquidez para locação e para venda. Abaixo, segue a localização dos empreendimentos.

K
M



Loteamento Florida



Loteamento Carmine

jk
M



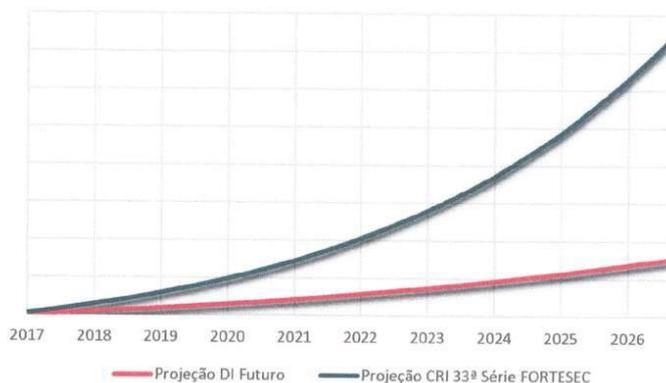
6. FUNDAMENTAÇÃO

A aquisição do CRI 34ª Série emitido pela FORTESEC fundamenta-se principalmente na relação risco/retorno oferecida pelo título de crédito privado, e, nas garantias pré-estabelecidas na oferta da estruturação. Os CRIs são lastreados em créditos imobiliários oriundos de financiamento imobiliário, cuja devedora nesse caso é a Guardiã Empreendimentos e Participações Ltda.

Além disso, os CRIs em análise são remunerados por uma taxa pré-fixada de 19,56% ao ano mais atualização dada pelo IPCA. A critério de projeção, foi estipulado na presente análise um IPCA de 4,0% ao ano (abaixo do teto estabelecido pelo Conselho Monetário Nacional) para acrescentar à remuneração dos CRIs. À vista disso, se tem a previsão de remuneração do título em relação ao CDI no período, conforme gráfico abaixo.

[Handwritten signature]

CRI x DI FUTURO



Logo, a previsão de diferença do retorno acumulado dos CRIs e do DI tende a aumentar, indicando um prêmio que justifica os riscos envolvidos na operação. Outro aspecto relevante é a Alienação Fiduciária dos imóveis dos loteamentos Flórida e Brisas, que possuem, em conjunto, valor de mercado aproximado de R\$ 63 milhões, e valor de mercado para liquidação forçada superior a R\$ 41 milhões, conforme laudo técnico emitido pela Cushman & Wakefield. Dessa forma, o risco de liquidez é mitigado visto a alta margem de desconto que pode ser utilizada caso incorra em um cenário de execução das AF's.

7. RISCOS E GARANTIAS

Para obter retornos expressivos, o investidor deve estar ciente de que o ativo apresenta diversos riscos, que envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, e regulamentação específica. Estes se relacionam a emissora, a devedora e ao próprio CRI. Dentre os principais riscos destacam-se:



- I. Direitos dos credores da emissora;
- II. Pagamentos condicionados e de descontinuidade;
- III. Riscos financeiros;
- IV. Riscos de Inadimplência;
- V. Riscos tributários;
- VI. Riscos de Amortização Extraordinária ou Antecipada;
- VII. Riscos estruturais;
- VIII. Riscos decorrentes de ações judiciais;
- IX. Riscos em função da dispensa de registro; e
- X. Demais riscos afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

Além dos riscos tratados acima, especificamente para esta operação a gestora destaca principalmente os riscos relativos à Cessão Fiduciária, tendo em vista que os lotes ainda não foram comercializados e que caso, por fatores exógenos à Operação, as vendas não se concretizem ou os respectivos empreendimentos não obtenham aprovações necessárias, restaria prejudicada a Cessão Fiduciária. Ressaltamos ainda que as atividades da Devedora podem ser especificamente afetadas por conjunturas econômicas que podem prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo e que a mesma pode ser afetada ainda pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos similares aos lotes disponíveis nas regiões em que atua ou que pretende atuar no futuro.

Para mitigar os referidos riscos, existem garantias relacionadas ao título. Os recursos necessários ao pagamento dos CRIs são provenientes dos pagamentos efetuados pela Devedora e, não obstante, a operação contempla garantias excedentes constituídas por:

- I. Cessão Fiduciária dos Recebíveis Futuros;
- II. Fundo de Reserva;

- III. Fundo de Despesa;
- IV. Aval na Pessoa Física;
- V. Alienação Fiduciária dos Imóveis das SPEs Flórida e Brisas;

8. CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS

Portanto, além de as características do CRI 34ª Série emitidos pela FORTESEC estarem de acordo com o regulamento e com a política de investimentos do FII NEST conclui-se que, apesar dos riscos existentes em relação ao referido CRI, o retorno estimado e as garantias ofertadas justificam o investimento no ativo.

Acreditamos que mesmo se tratando de uma operação com maior complexidade do que as operações normalmente analisadas pela equipe de crédito, a operação possui garantias extensas que nos confortam em relação aos diversos riscos já abordados acima. Enfatizamos não só o retorno do ativo muito acima do mercado, como também as alienações fiduciárias dos imóveis com excelente localização na cidade de Goiânia, uma vez que em caso de *default* do título, os valores atualizados de venda forçada dos imóveis supririam com folgas as necessidades futuras do fundo.

Adicionalmente, declaramos que: (a) tivemos acesso a todas as informações e documentos julgadas necessárias para a devida análise de crédito e acompanhamento da operação; (b) dispomos de uma estrutura de equipe ou profissionais especializados em análises jurídica, de crédito, de compliance e de riscos de operações, que possibilitaram a avaliação do negócio; (c) realizaremos o devido monitoramento do risco de crédito envolvido na operação enquanto o ativo permanecer na carteira do referido fundo; (d) a presente decisão de investimento foi avaliada e aprovada internamente; (e) eventuais documentos ou informações não fornecidas até a presente data, são consideradas irrelevantes para a tomada de decisão, sendo julgadas as que tivemos acesso como suficientes para a mensuração do risco da operação.

Quaisquer dúvidas decorrentes do presente RELATÓRIO DE CRÉDITO – CRI FORTESEC 34ª Série, deverão ser encaminhadas à TG Core no seguinte endereço:
Av. Olinda, 960, Qd H4, Lt 01/03 Ed. Lozandes Corporate Design Torre 01 - Sala 806
Goiânia – GO CEP: 74884-120.

Telefone: (62) 4016-8497 E-mail: bruno@tgcore.com.br

Revisado por: **Bruno Cavalcante Nunes** em **27 de setembro de 2017**

Aprovado por: **Miguel Amantéa Abras** em **27 de setembro de 2017**

(Restante desta página, deixada intencionalmente em branco)



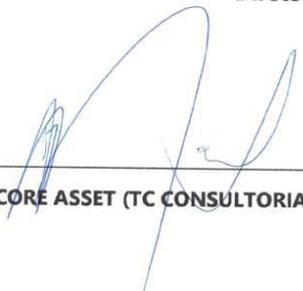

(Página de assinaturas 1/1 da Avaliação de Crédito dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 34ª Série da 1ª emissão da Fortesec Securitizadora, revisado e aprovado em 27 de setembro de 2017)



Bruno Cavalcante Nunes
Diretoria de Risco, Compliance e PLD



Miguel Amantea Abras
Diretoria de Gestão



TG CORE ASSET (TC CONSULTORIA E ADMINISTRAÇÃO DE INVESTIMENTOS LTDA)

TGCORE

62 4016-8497
contato@tgcore.com.br
Av. Olinda, s/n. qd. H4, It. 01/03,
Ed. Lozandes Corporate Design,
Torre 01, Sala 806, Goiânia - GO

AVALIAÇÃO DE CRÉDITO

CRI FORTESEC – 35ª SÉRIE

TG

TGCORE

62 4016-8497
contato@tgcore.com.br
Av. Olinda, s/n, qd. H4, it. 01/03,
Ed. Lozandes Corporate Design,
Torre 01, Sala 806, Goiânia - GO

DATA: 22 de dezembro de 2017

PARA: Planner Corretora de Valores S.A.

DE: TG CORE ASSET

TG

Sumário

1. OBJETIVO.....	4
2. ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	4
3. DEVEDOR	5
4. OPERAÇÃO.....	6
5. EMPREENDIMENTO.....	9
6. FUNDAMENTAÇÃO.....	11
7. RISCOS E GARANTIAS	12
8. CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS	14

1. OBJETIVO

Este relatório tem por objetivo avaliar a aquisição de ativos de crédito privado por parte da gestora TG CORE ASSET. Tal avaliação considera a projeção de retornos estimada pelo título, bem como seus riscos e eventuais garantias para mitigá-los, disponíveis nos documentos e contratos da operação.

2. ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

A operação de emissão do Certificado de Recebível Imobiliário resume-se a:

I. A Devedora emitirá 08 (oito) Cédulas de Crédito Bancário – CCB's com intuito de obter financiamento imobiliário para conclusão das obras dos loteamentos envolvidos na operação;

II. Os Créditos Imobiliários decorrentes das CCB's da Guardiã serão cedidos para a ForteSec, por meio do Contrato de Cessão de Créditos;

III. A ForteSec emitirá 08 (oito) Cédulas de Crédito Imobiliário – CCI's para representar os Créditos Imobiliários oriundos das CCB's, bem como suas garantias;

IV. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI's e com lastro nas CCB's emitidas, serão vinculados aos CRI's de acordo com o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário;

V. Serão emitidos 08 (oito) séries de CRI que serão distribuídos para os investidores;

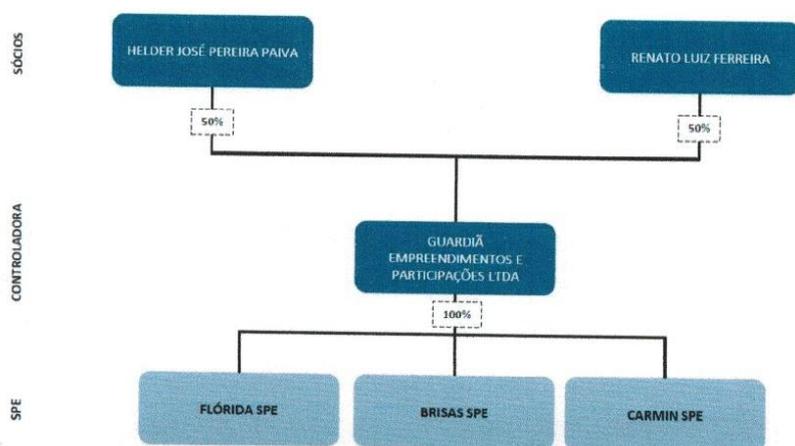
VI. Os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios oriundos das vendas futuras dos lotes serão utilizados para pagamento dos CRI's conforme estipulado na Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

VII. As Garantias serão compartilhadas entre as 08 (oito) séries de acordo com Termo de Securitização;

3. DEVEDOR

A Guardiã Empreendimentos e Participações Ltda. foi fundada em 2010 no estado de Goiás e possui atualmente em portfólio 5 loteamentos aprovados, além de outros empreendimentos em projeto para lançamento. Com ampla experiência dos sócios no mercado imobiliário, a Guardiã atua hoje nos segmentos de venda de imóveis novos, planejamento de empreendimentos imobiliários, assessoria e vendas de imóveis de terceiros, revenda, locação e administração.

As informações sobre o devedor foram analisadas conforme procedimentos estabelecidos no Manual de Risco de Crédito adotado pela TG CORE ASSET. Dessa forma, os principais documentos e informações solicitados e analisados são: certidões negativas; balanço patrimonial; liquidez; endividamento; margens e rating da empresa (quando houver). Tais documentos estão salvos em pasta específica no servidor próprio da gestora. Pode-se observar o organograma da devedora conforme figura abaixo.

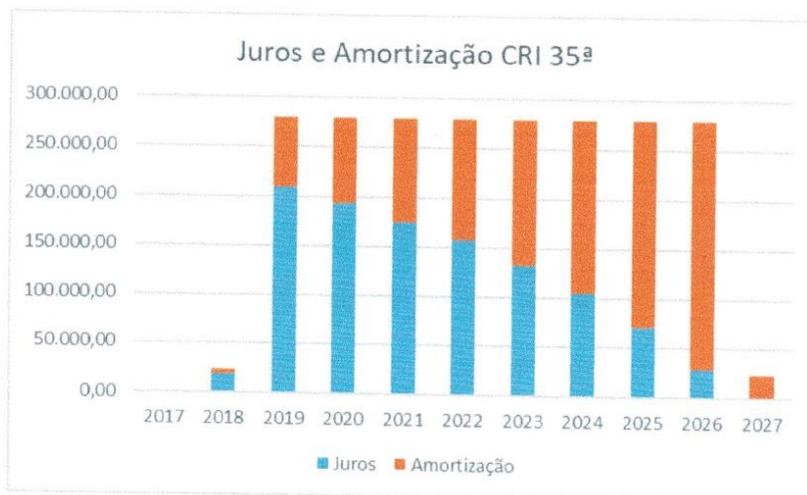
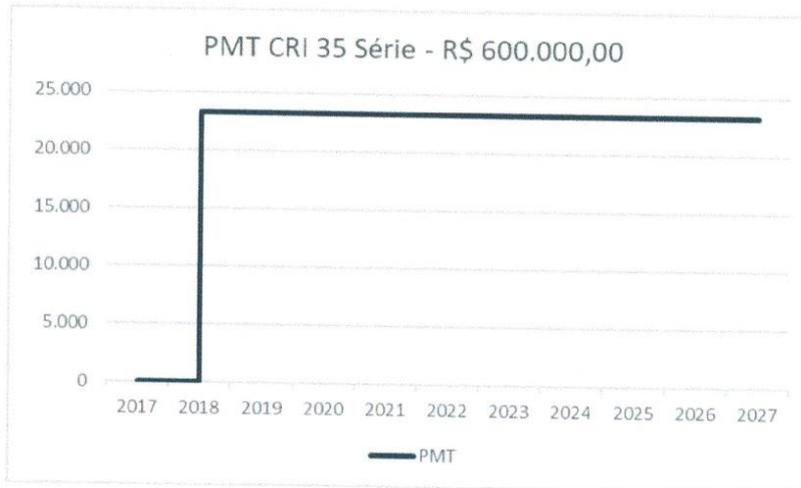


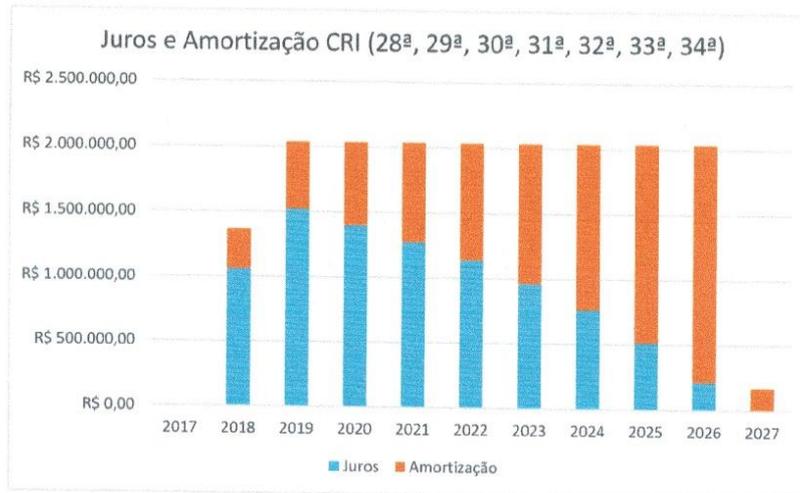
4. OPERAÇÃO

No que tange a operação, o volume financeiro a ser utilizado para pagamento das PMTs será constituído pelos Direitos Creditórios oriundos da comercialização de lotes dos empreendimentos "Florida" e "Carmine", localizados em Goiânia, capital do estado de Goiás. Os recursos do financiamento representado pelas CCB's serão utilizados exclusivamente para a conclusão de empreendimentos imobiliários habitacionais desenvolvidos pela Guardiã e totalizarão valor de R\$ 10,5 milhões. As liberações serão realizadas mensalmente através das emissões da 28ª, 29ª, 30ª, 31ª, 32ª, 33ª, 34ª e 35ª Séries da Fortesec, sendo a primeira no valor de R\$ 3,5 milhões em janeiro de 2017. Os demais desembolsos serão realizados a partir de março de 2017.

Em relação aos limites mínimos de garantia, conforme Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios, os recebíveis devem corresponder a, no mínimo, 130% da PMT no mês de apuração e o Saldo Devedor dos Direitos Creditórios a, no mínimo, 160% do saldo devedor atualizado da CCB, o fluxo excedente da carteira será retornado ao cedente. A operação terá carência de 12 meses de principal e juros para cada desembolso e a remuneração é de 19,56% a.a. mais IPCA com prazo de duração de 120 meses.

Abaixo seguem as informações do fluxo de pagamentos da PMT e de amortização anual, tanto da 35ª Série quanto das demais já liquidadas (28ª, 29ª, 30ª, 31ª, 32ª, 33ª, 34ª):





Emissora	Forte Securitizadora S.A.
Devedora	Guardiã Empreendimentos e Participações Ltda
Coordenador Líder	CM Capital Market Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário	Vórtex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Servicer	Conveste Serviços Financeiros Ltda. ME.
Valor Global da Série	R\$ 10.500.000,00 divididos em 8 liberações: 1ª liberação no valor de R\$ 3.500.000,00, realizada no início da operação, e as restantes no valor de R\$ 1.000.000,00, sendo que cada uma delas são feitas mensalmente, a partir de março de 2017;
Valor Nominal Unitário	R\$ 100.000,00
Prazo de Amortização	120 meses
Amortização	Mensal, pela Tabela PRICE
Remuneração	19,56% a.a. + IPCA
Carência	Carência de 12 meses para amortização de juros e principal para cada liberação
Periodicidade do Pagamento	Mensal, após período de carência
Data da Emissão	01/2017
Créditos-Lastro	Cédulas de Crédito Imobiliário (CCB)
Garantias	i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis Futuros das SPEs Flórida e Carmin; ii. Fundo de Reserva no valor de 2 (duas) PMTs; iii. Fundo de Despesa no valor de R\$50.000,00; iv. Aval dos Sócios; v. Alienação Fiduciária dos Imóveis das SPEs Flórida e Brisa; vi. Alienação Fiduciária das Quotas de outras SPE (se necessário).

5. EMPREENDIMENTO

A análise dos empreendimentos envolvidos na operação teve como principal objetivo avaliar a localização, a infraestrutura e o mercado a qual se aplicam. Quanto a localização, os empreendimentos estão todos situados na região metropolitana de Goiânia.

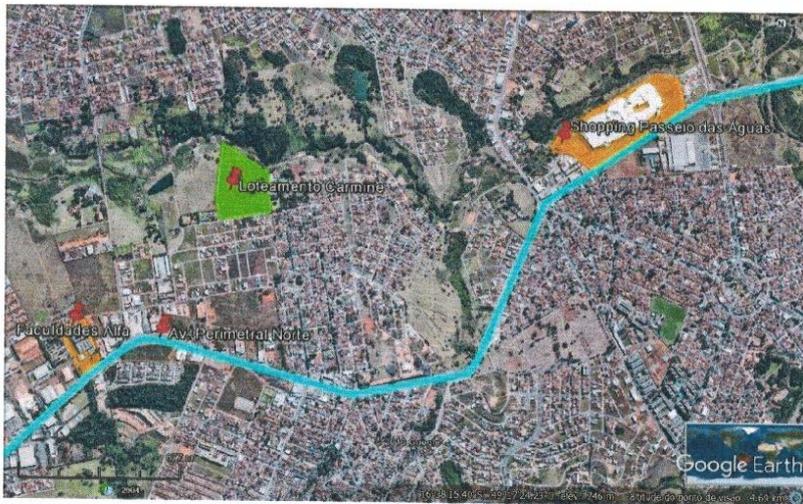
Goiânia foi fundada em 24 de outubro de 1933 e é a segunda cidade mais populosa do Centro-Oeste, atrás somente de Brasília. Capital do estado de Goiás, ocupa a 22ª colocação no ranking de cidades mais ricas do país, sendo a 1ª do estado. Com um PIB que supera os R\$ 40 bilhões, a cidade é um importante polo econômico da região, com destaque para as indústrias farmacêuticas, confecção e alimentação. Sendo o quarto maior polo confeccionista do Brasil, o ramo emprega mais de 35 mil pessoas em mais de 2 mil confecções.

Os empreendimentos estão localizados em regiões de uso residencial com padrão econômico predominantemente médio. Todos possuem infraestrutura básica como água, luz, correios, energia elétrica, iluminação pública, esgoto sanitário e pluvial já instalados. As vias de acesso tratam-se de vias em asfalto em bom estado de conservação e todas já contam com linhas de ônibus em operação.

O Loteamento Flórida foi lançado em setembro de 2017. O lançamento dos Loteamentos Carmine e Brisas está previsto para o 1º semestre de 2018. Apesar do desenvolvimento da região, o risco de liquidez e colocação dos imóveis no mercado é considerável, visto que o mercado na região passa por um momento em que o nível de oferta dos imóveis concorrentes é alta e a demanda é baixa, possuindo baixa liquidez para locação e para venda. Abaixo, segue a localização dos empreendimentos.



Loteamento Flórida



Loteamento Carmine



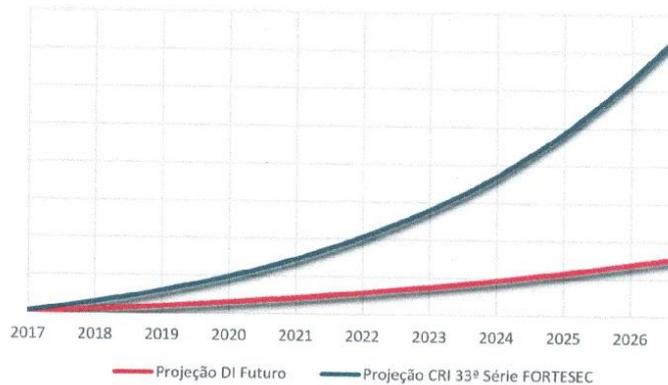


6. FUNDAMENTAÇÃO

A aquisição do CRI 35ª Série emitido pela FORTESEC fundamenta-se principalmente na relação risco/retorno oferecida pelo título de crédito privado, e, nas garantias pré-estabelecidas na oferta da estruturação. Os CRIs são lastreados em créditos imobiliários oriundos de financiamento imobiliário, cuja devedora nesse caso é a Guardiã Empreendimentos e Participações Ltda.

Além disso, os CRIs em análise são remunerados por uma taxa pré-fixada de 19,56% ao ano mais atualização dada pelo IPCA. A critério de projeção, foi estipulado na presente análise um IPCA de 4,0% ao ano para acrescentar à remuneração dos CRIs. À vista disso, se tem a previsão de remuneração do título em relação ao CDI no período, conforme gráfico abaixo.

CRI x DI FUTURO



Logo, a previsão de diferença do retorno acumulado dos CRIs e do DI tende a aumentar, indicando um prêmio que justifica os riscos envolvidos na operação. Outro aspecto relevante é a Alienação Fiduciária dos imóveis dos loteamentos Flórida e Brisas, que possuem, em conjunto, valor de mercado aproximado de R\$ 63 milhões, e valor de mercado para liquidação forçada superior a R\$ 41 milhões, conforme laudo técnico emitido pela Cushman & Wakefield. Dessa forma, o risco de liquidez é mitigado visto a alta margem de desconto que pode ser utilizada caso incorra em um cenário de execução das AF's.

7. RISCOS E GARANTIAS

Para obter retornos expressivos, o investidor deve estar ciente de que o ativo apresenta diversos riscos, que envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, e regulamentação específica. Estes se relacionam a emissora, a devedora e ao próprio CRI. Dentre os principais riscos destacam-se:



- I. Direitos dos credores da emissora;
- II. Pagamentos condicionados e de descontinuidade;
- III. Riscos financeiros;
- IV. Riscos de Inadimplência;
- V. Riscos tributários;
- VI. Riscos de Amortização Extraordinária ou Antecipada;
- VII. Riscos estruturais;
- VIII. Riscos decorrentes de ações judiciais;
- IX. Riscos em função da dispensa de registro; e
- X. Demais riscos afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

Além dos riscos tratados acima, especificamente para esta operação a gestora destaca principalmente os riscos relativos à Cessão Fiduciária, tendo em vista que os lotes ainda não foram comercializados e que caso, por fatores exógenos à Operação, as vendas não se concretizem ou os respectivos empreendimentos não obtenham aprovações necessárias, restaria prejudicada a Cessão Fiduciária. Ressaltamos ainda que as atividades da Devedora podem ser especificamente afetadas por conjunturas econômicas que podem prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo e que a mesma pode ser afetada ainda pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos similares aos lotes disponíveis nas regiões em que atua ou que pretende atuar no futuro.

Para mitigar os referidos riscos, existem garantias relacionadas ao título. Os recursos necessários ao pagamento dos CRIs são provenientes dos pagamentos efetuados pela Devedora e, não obstante, a operação contempla garantias excedentes constituídas por:

- I. Cessão Fiduciária dos Recebíveis Futuros;
- II. Fundo de Reserva;

- III. Fundo de Despesa;
- IV. Aval na Pessoa Física;
- V. Alienação Fiduciária dos Imóveis das SPEs Flórida e Brisas;

8. CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS

Portanto, além de as características do CRI 35ª Série emitidos pela FORTESEC estarem de acordo com o regulamento e com a política de investimentos do FII NESTPAR conclui-se que, apesar dos riscos existentes em relação ao referido CRI, o retorno estimado e as garantias ofertadas justificam o investimento no ativo.

Acreditamos que mesmo se tratando de uma operação com maior complexidade do que as operações normalmente analisadas pela equipe de crédito, a operação possui garantias extensas que nos confortam em relação aos diversos riscos já abordados acima. Enfatizamos não só o retorno do ativo muito acima do mercado, como também as alienações fiduciárias dos imóveis com excelente localização na cidade de Goiânia, uma vez que em caso de *default* do título, os valores atualizados de venda forçada dos imóveis supririam com folgas as necessidades futuras do fundo.

Adicionalmente, declaramos que: (a) tivemos acesso a todas as informações e documentos julgadas necessárias para a devida análise de crédito e acompanhamento da operação; (b) dispomos de uma estrutura de equipe ou profissionais especializados em análises jurídica, de crédito, de compliance e de riscos de operações, que possibilitaram a avaliação do negócio; (c) realizaremos o devido monitoramento do risco de crédito envolvido na operação enquanto o ativo permanecer na carteira do referido fundo; (d) a presente decisão de investimento foi avaliada e aprovada internamente; (e) eventuais documentos ou informações não fornecidas até a presente data, são consideradas irrelevantes para a tomada de decisão, sendo julgadas as que tivemos acesso como suficientes para a mensuração do risco da operação.

Quaisquer dúvidas decorrentes do presente RELATÓRIO DE CRÉDITO – CRI FORTESEC 35ª Série, deverão ser encaminhadas à TG Core no seguinte endereço:
Av. Olinda, 960, Qd H4, Lt 01/03 Ed. Lozandes Corporate Design Torre 01 - Sala 806
Goiânia – GO CEP: 74884-120.

Telefone: (62) 4016-8497 E-mail: bruno@tgcore.com.br

Revisado por: **Bruno Cavalcante Nunes** em **22 de dezembro de 2017**

Aprovado por: **Miguel Amantéa Abras** em **22 de dezembro de 2017**

(Restante desta página, deixada intencionalmente em branco)

*(Página de assinaturas 1/1 da Avaliação de Crédito dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 35ª
Série da 1ª emissão da Fortesec Securitizadora, revisado e aprovado em 22 de dezembro de 2017)*



Bruno Cavalcante Nunes
Diretoria de Risco, Compliance e PLD



Miguel Amantea Abras
Diretoria de Gestão



**TG CORE ASSET (TC CONSULTORIA E ADMINISTRAÇÃO DE INVESTIMENTOS
LTDA)**

AVALIAÇÃO DE CRÉDITO
CRI FORTESEC – **32ª** SÉRIE

TGCORE

62 4016-8497
contato@tgcore.com.br
Av. Olinda, s/n, qd. H4, It. 01/03,
Ed. Lozandes Corporate Design,
Torre 01, Sala 806, Goiânia - GO

DATA: 25 de julho de 2017

PARA: Planner Corretora de Valores S.A.

DE: TG CORE ASSET



TG

Sumário

1. OBJETIVO.....	4
2. ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	4
3. DEVEDOR.....	4
4. OPERAÇÃO	5
5. EMPREENDIMENTO	8
6. FUNDAMENTAÇÃO.....	11
7. RISCOS E GARANTIAS	12
8. CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS	13

M
R

1. OBJETIVO

Este relatório tem por objetivo avaliar a aquisição de ativos de crédito privado por parte da gestora TG CORE ASSET. Tal avaliação considera a projeção de retornos estimada pelo título, bem como seus riscos e eventuais garantias para mitigá-los, disponíveis nos documentos e contratos da operação.

2. ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

A operação de emissão do Certificado de Recebível Imobiliário resume-se a:

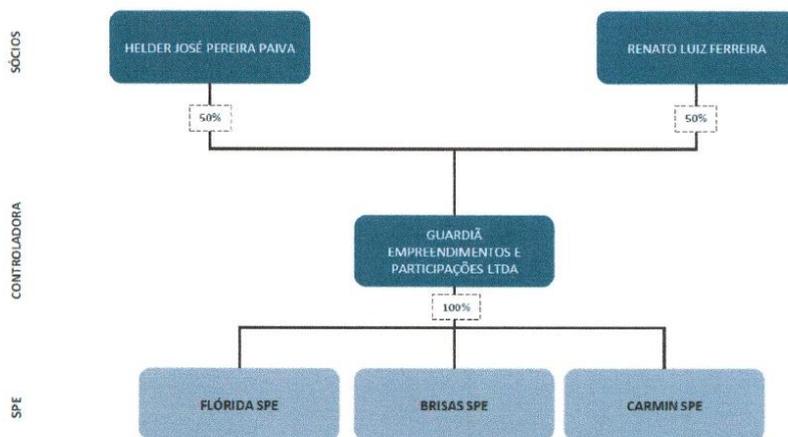
- I. A Devedora emitirá 08 (oito) Cédulas de Crédito Bancário – CCB's com intuito de obter financiamento imobiliário para conclusão das obras dos loteamentos envolvidos na operação;
- II. Os Créditos Imobiliários decorrentes das CCB's da Guardiã serão cedidos para a ForteSec, por meio do Contrato de Cessão de Créditos;
- III. A ForteSec emitirá 08 (oito) Cédulas de Crédito Imobiliário – CCI's para representar os Créditos Imobiliários oriundos das CCB's, bem como suas garantias;
- IV. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI's e com lastro nas CCB's emitidas, serão vinculados aos CRI's de acordo com o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário;
- V. Serão emitidos 08 (oito) séries de CRI que serão distribuídos para os investidores;
- VI. Os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios oriundos das vendas futuras dos lotes serão utilizados para pagamento dos CRI's conforme estipulado na Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
- VII. As Garantias serão compartilhadas entre as 08 (oito) séries de acordo com Termo de Securitização;

3. DEVEDOR

A Guardiã Empreendimentos e Participações Ltda. foi fundada em 2010 no estado de Goiás e possui atualmente em portfólio 5 loteamentos aprovados, além de outros empreendimentos em projeto para lançamento. Com ampla experiência dos sócios no mercado imobiliário, a Guardiã atua hoje nos segmentos de venda de imóveis novos, planejamento de empreendimentos imobiliários, assessoria e vendas de imóveis de terceiros, revenda, locação e administração.

[Handwritten signature]

As informações sobre o devedor foram analisadas conforme procedimentos estabelecidos no Manual de Risco de Crédito adotado pela TG CORE ASSET. Dessa forma, os principais documentos e informações solicitados e analisados são: certidões negativas; balanço patrimonial; liquidez; endividamento; margens e rating da empresa (quando houver). Tais documentos estão salvos em pasta específica no servidor próprio da gestora. Pode-se observar o organograma da devedora conforme figura abaixo.



4. OPERAÇÃO

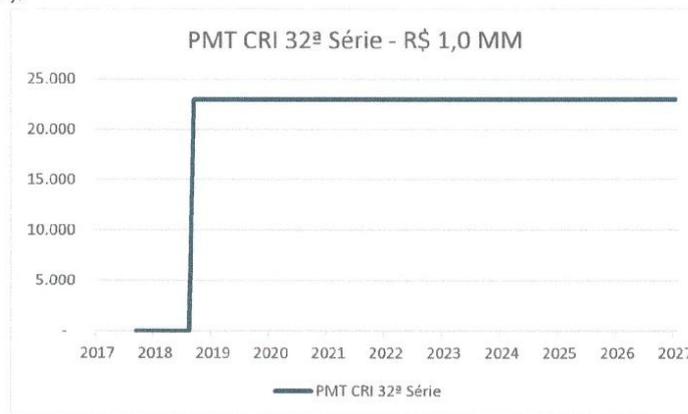
No que tange a operação, o volume financeiro a ser utilizado para pagamento das PMTs será constituído pelos Direitos Creditórios oriundos da comercialização de lotes dos empreendimentos “Florida” e “Carmine”, localizados em Goiânia, capital do estado de Goiás. Os recursos do financiamento representado pelas CCB’s serão utilizados exclusivamente para a conclusão de empreendimentos imobiliários habitacionais desenvolvidos pela Guardiã e totalizarão valor de R\$ 10,5 milhões. As liberações serão realizadas mensalmente através das emissões da 28ª, 29ª, 30ª, 31ª, 32ª, 33ª, 34ª e 35ª Séries da Fortesec, sendo a primeira no valor de R\$ 3,5 milhões em janeiro

Handwritten signature/initials in blue ink.

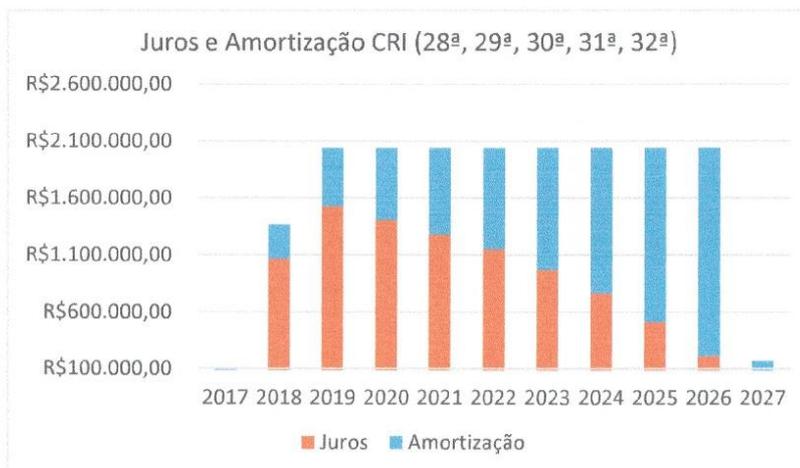
de 2017. Os demais desembolsos serão realizados a partir de março de 2017, no valor de R\$ 1,0 milhão cada.

Em relação aos limites mínimos de garantia, conforme Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios, os recebíveis devem corresponder a, no mínimo, 130% da PMT no mês de apuração e o Saldo Devedor dos Direitos Creditórios a, no mínimo, 160% do saldo devedor atualizado da CCB, o fluxo excedente da carteira será retornado ao cedente. A operação terá carência de 12 meses de principal e juros para cada desembolso e a remuneração é de 19,56% a.a. mais IPCA com prazo de duração de 120 meses.

Abaixo seguem as informações do fluxo de pagamentos da PMT e de amortização anual, tanto da 32ª Série quanto das demais já liquidadas (28ª, 29ª, 30ª, 31ª, 32ª):



Handwritten signature in blue ink.



Handwritten signature



Emissora	Forte Securitizadora S.A.
Devedora	Guardl3 Empreendimentos e Participações Ltda
Coordenador Líder	CM Capital Market Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Servicer	Conveste Serviços Financeiros Ltda. ME.
Valor Global da Série	R\$ 10.500.000,00 divididos em 8 liberações: 1ª liberação no valor de R\$ 3.500.000,00, realizada no início da operação, e as restantes no valor de R\$1.000.000,00, sendo que cada uma delas são feitas mensalmente, a partir de março de 2017;
Valor Nominal Unitário	R\$ 100.000,00
Prazo de Amortização	120 meses
Amortização	Mensal, pela Tabela PRICE
Remuneração	19,56% a.a. + IPCA
Carência	Carência de 12 meses para amortização de juros e principal para cada liberação
Periodicidade do Pagamento	Mensal, após período de carência
Data da Emissão	01/2017
Créditos-Lastro	Cédulas de Crédito Imobiliário (CCB)
Garantias	i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis Futuros das SPes Flórida e Carmine; ii. Fundo de Reserva no valor de 2 (duas) PMTs; iii. Fundo de Despesa no valor de R\$50.000,00; iv. Aval dos Sócios; v. Alienação Fiduciária dos Imóveis das SPes Flórida e Brisa; vi. Alienação Fiduciária das Quotas de outras SPE (se necessário).

5. EMPREENDIMENTO

A análise dos empreendimentos envolvidos na operação teve como principal objetivo avaliar a localização, a infraestrutura e o mercado a qual se aplicam. Quanto a localização, os empreendimentos estão todos situados na região metropolitana de Goiânia.

Goiânia foi fundada em 24 de outubro de 1933 e é a segunda cidade mais populosa do Centro-Oeste, atrás somente de Brasília. Capital do estado de Goiás, ocupa a 22ª colocação no ranking de cidades mais ricas do país, sendo a 1ª do estado. Com um PIB que supera os R\$ 40 bilhões, a cidade é um importante polo econômico da região, com destaque para as indústrias farmacêuticas, confecção e alimentação. Sendo o quarto maior polo confeccionista do Brasil, o ramo emprega mais de 35 mil pessoas em mais de 2 mil confecções.

Os empreendimentos estão localizados em regiões de uso residencial com padrão econômico predominantemente médio. Todos possuem infraestrutura básica como água, luz, correios, energia elétrica, iluminação pública, esgoto sanitário e pluvial já instalados. As vias de acesso tratam-se de vias em asfalto em bom estado de conservação e todas já contam com linhas de ônibus em operação.

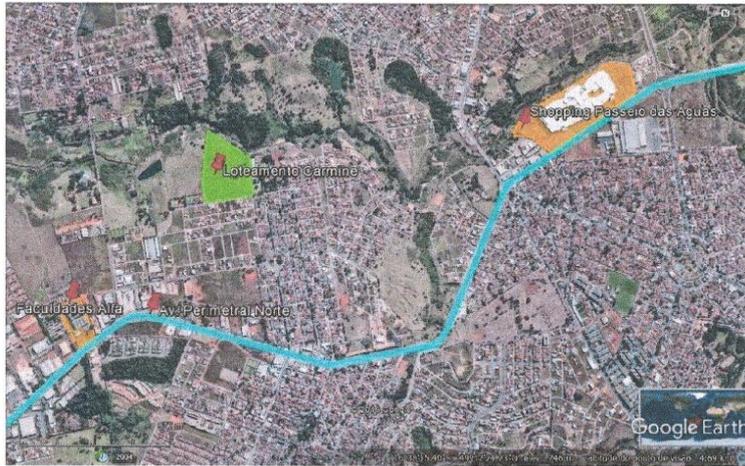
A previsão de lançamento do Loteamento Flórida é para agosto de 2017 e para os Loteamentos Carmine e Brisas, para o 1º semestre de 2018. Apesar do

desenvolvimento da região, o risco de liquidez e colocação dos imóveis no mercado é considerável, visto que o mercado na região passa por um momento em que o nível de oferta dos imóveis concorrentes é alta e a demanda é baixa, possuindo baixa liquidez para locação e para venda. Abaixo, segue a localização dos empreendimentos.



Loteamento Flórida

K
M



Loteamento Carmine



Loteamento Brisas

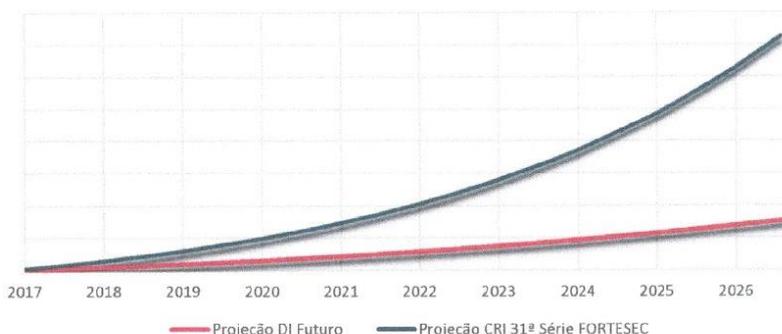
Handwritten signature or initials in blue ink.

6. FUNDAMENTAÇÃO

A aquisição do CRI 32ª Série emitido pela FORTESEC fundamenta-se principalmente na relação risco/retorno oferecida pelo título de crédito privado, e, nas garantias pré-estabelecidas na oferta da estruturação. Os CRIs são lastreados em créditos imobiliários oriundos de financiamento imobiliário, cuja devedora nesse caso é a Guardiã Empreendimentos e Participações Ltda.

Além disso, os CRIs em análise são remunerados por uma taxa pré-fixada de 19,56% ao ano mais atualização dada pelo IPCA. A critério de projeção, foi estipulado na presente análise um IPCA de 4,0% ao ano (abaixo do teto estabelecido pelo Conselho Monetário Nacional) para acrescentar à remuneração dos CRIs. À vista disso, se tem a previsão de remuneração do título em relação ao CDI no período, conforme gráfico abaixo.

CRI x DI FUTURO



Logo, a previsão de diferença do retorno acumulado dos CRIs e do DI tende a aumentar, indicando um prêmio que justifica os riscos envolvidos na operação. Outro aspecto relevante é a Alienação Fiduciária dos imóveis dos loteamentos Flórida e Brisas, que possuem, em conjunto, valor de mercado aproximado de R\$ 63 milhões, e valor de mercado para liquidação forçada superior a R\$ 41 milhões, conforme laudo técnico emitido pela Cushman & Wakefield. Dessa forma, o risco de liquidez é mitigado visto a alta margem de desconto que pode ser utilizada caso incorra em um cenário de execução das AF's.

7. RISCOS E GARANTIAS

Para obter retornos expressivos, o investidor deve estar ciente de que o ativo apresenta diversos riscos, que envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, e regulamentação específica. Estes se relacionam a emissora, a devedora e ao próprio CRI. Dentre os principais riscos destacam-se:

- I. Direitos dos credores da emissora;
- II. Pagamentos condicionados e de descontinuidade;
- III. Riscos financeiros;
- IV. Riscos de Inadimplência;
- V. Riscos tributários;
- VI. Riscos de Amortização Extraordinária ou Antecipada;
- VII. Riscos estruturais;
- VIII. Riscos decorrentes de ações judiciais;
- IX. Riscos em função da dispensa de registro; e
- X. Demais riscos afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

Além dos riscos tratados acima, especificamente para esta operação a gestora destaca principalmente os riscos relativos à Cessão Fiduciária, tendo em vista que os lotes ainda não foram comercializados e que caso, por fatores exógenos à Operação, as vendas não se concretizem ou os respectivos empreendimentos não obtenham aprovações necessárias, restaria prejudicada a Cessão Fiduciária. Ressaltamos ainda que as atividades da Devedora podem ser especificamente afetadas por conjunturas econômicas que podem prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo e que a mesma pode ser afetada ainda pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos similares aos lotes disponíveis nas regiões em que atua ou que pretende atuar no futuro.

Para mitigar os referidos riscos, existem garantias relacionadas ao título. Os recursos necessários ao pagamento dos CRIs são provenientes dos pagamentos efetuados pela Devedora e, não obstante, a operação contempla garantias excedentes constituídas por:

- I. Cessão Fiduciária dos Recebíveis Futuros;
- II. Fundo de Reserva;
- III. Fundo de Despesa;
- IV. Aval na Pessoa Física;
- V. Alienação Fiduciária dos Imóveis das SPEs Flórida e Brisas;

8. CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS

Portanto, além de as características do CRI 32ª Série emitidos pela FORTESEC estarem de acordo com o regulamento e com a política de investimentos do FII NEST conclui-se que, apesar dos riscos existentes em relação ao referido CRI, o retorno estimado e as garantias ofertadas justificam o investimento no ativo.

Acreditamos que mesmo se tratando de uma operação com maior complexidade do que as operações normalmente analisadas pela equipe de crédito, a operação possui garantias extensas que nos confortam em relação aos diversos riscos já abordados acima. Enfatizamos não só o retorno do ativo muito acima do mercado, como também as alienações fiduciárias dos imóveis com excelente localização na cidade de Goiânia, uma vez que em caso de *default* do título, os valores atualizados de venda forçada dos imóveis supririam com folgas as necessidades futuras do fundo.

Adicionalmente, declaramos que: (a) tivemos acesso a todas as informações e documentos julgadas necessárias para a devida análise de crédito e acompanhamento da operação; (b) dispomos de uma estrutura de equipe ou profissionais especializados em análises jurídica, de crédito, de compliance e de riscos de operações, que possibilitaram a avaliação do negócio; (c) realizaremos o devido monitoramento do risco de crédito envolvido na operação enquanto o ativo permanecer na carteira do referido fundo; (d) a presente decisão de investimento foi avaliada e aprovada internamente; (e) eventuais documentos ou informações não fornecidas até a presente data, são consideradas irrelevantes para a tomada de decisão, sendo julgadas as que tivemos acesso como suficientes para a mensuração do risco da operação.

Quaisquer dúvidas decorrentes do presente RELATÓRIO DE CRÉDITO - CRI FORTESEC 31ª Série, deverão ser encaminhadas à TG Core no seguinte endereço:
 Av. Olinda, 960, Qd H4, Lt 01/03 Ed. Lozandes Corporate Design Torre 01 - Sala 806 Goiânia - GO CEP: 74884-120.

Telefone: (62) 4016-8497 E-mail: bruno@tgcore.com.br

Revisado por: **Bruno Cavalcante Nunes** em 25 de julho de 2017

Aprovado por: **Miguel Amantéa Abras** em 26 de junho de 2017

(Página de assinaturas 1/1 da Avaliação de Crédito dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 28ª
Série da 1ª emissão da Fortesec Securitizadora, revisado e aprovado em 18 de janeiro de 2016)



Bruno Cavalcante Nunes
Diretoria de Risco, Compliance e PLD



Miguel Amantea Abras
Diretoria de Gestão



Bruno Cavalcante Nunes
CPF: 044.160.541-30

TG CORE ASSET (TC CONSULTORIA E ADMINISTRAÇÃO DE INVESTIMENTOS LTDA)



À

Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º andar, Centro

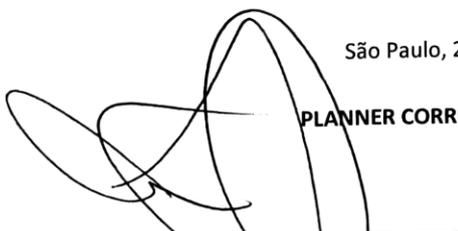
Rio de Janeiro- RJ, CEP 20159-900

At.: Superintendência de Registro da Comissão de Valores Mobiliários – SRE

A **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações, com estabelecimento no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.806.535/0001-54, devidamente credenciada e autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995, na qualidade de administrador do **FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, conforme sua redação vigente de sua última alteração, realizada por meio da Assembleia Geral de Cotistas de Ata datada de 29 de dezembro de 2017 e registrada em 5 de janeiro de 2018 sob o nº de microfilme 1.525.108, perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Regulamento”), pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei n.º 8.668/93”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM n.º 472/08”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 24.814.916/0001-43 (“Fundo”), na qualidade de emissor e ofertante, vem, no âmbito do pedido de registro da 3ª oferta pública de distribuição primária de cotas (“Cotas”) de emissão do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”) e da Instrução CVM 472 (“Oferta”), declarar que: (i) o prospecto da Oferta (“Prospecto”) contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto e do Regulamento, 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.

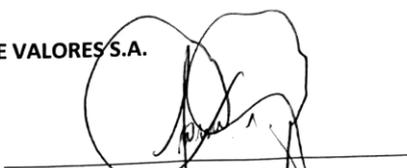
São Paulo, 27 de junho de 2018

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.



Nome: _____
Cargo: Artur Martins de Figueiredo
Diretor

Artur Martins de Figueiredo
Diretor



Nome: _____
Cargo: Flavio Daniel Aguetoni
Procurador



À

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º andar, Centro

Rio de Janeiro- RJ, CEP 20159-900

At.: Superintendência de Registro da Comissão de Valores Mobiliários -SRE

Declaração do Coordenador Líder nos Termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade por ações, com estabelecimento no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.806.535/0001-54, devidamente credenciada e autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995, por sua vez representada por seus representantes legais ao final assinados ("Instituição Administradora"), na qualidade de coordenador líder da oferta pública de distribuição de cotas da 3ª emissão do FII- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, conforme sua redação vigente de sua última alteração, realizada por meio da Assembleia Geral de Cotistas de Ata datada de 29 de dezembro de 2017 e registrada em 5 de janeiro de 2018 sob o nº de microfilme 1.525.108, perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Regulamento"), pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 24.814.916/0001-43 ("Fundo"), vem, no âmbito do pedido de registro da oferta pública de distribuição primária de cotas ("Cotas") da 3ª emissão do Fundo, nos termos da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e da Instrução CVM 472 ("Oferta"), declarar 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 a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o Prospecto da oferta são suficientes permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que: (i) o Prospecto contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas do Fundo, o Fundo, de suas atividades,



situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução da CVM n.º 400/03.

São Paulo, 27 de junho de 2018

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.



Nome: **Artur Martins de Figueiredo**
Cargo: **Diretor**



Nome: **Flavio Daniel Agueton**
Cargo: **Procurador**

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE QUOTAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR

Código ISIN do ativo	Emissor
BRNPARCTF003	FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR CNPJ/MF: 24.814.916/0001-43

Número do Boletim	Número da Operação	Data da Subscrição
[•]	[•]	/ / 2018

Administradora	CNPJ/MF
PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A	00.806.535/0001-54

Endereço	Cidade	UF
Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 3.900, 10º andar	São Paulo	SP

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO
<p>Distribuição pública da 3ª (terceira) emissão de até 200.000 (duzentas mil) Cotas do FII – Fundo de Investimento Imobiliário Nestpar (“<u>Fundo</u>”), ao valor nominal unitário de R\$ 113,85 (cento e treze reais e oitenta e cinco centavos), equivalente ao valor da cota do Fundo em 10 de abril de 2018 (“<u>Preço de Emissão</u>”), no montante total de até R\$ 22.770.000,00 (vinte e dois milhões, setecentos e setenta mil reais), considerando que para efeito de subscrição e integralização das Cotas serão considerados, respectivamente, o valor unitário da cota do Fundo no mesmo dia da data de subscrição (“<u>Preço de Subscrição</u>”) e da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor (“<u>Preço de Integralização</u>”).</p> <p>A 3ª Emissão de cotas do Fundo foi aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo (“<u>Cotistas</u>”), realizada em 27 de dezembro de 2017, cuja ata foi devidamente registrada perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1525108, em 05 de janeiro de 2018.</p> <p>O Público Alvo da Oferta são pessoas naturais e jurídicas, Investidores Qualificados ou não, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo.</p>

As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, mediante depósito, cheque ou transferência eletrônica para a conta corrente de titularidade do Fundo. Não atingido o valor de boletins de subscrição equivalentes a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (“Volume Mínimo da Oferta”) no prazo de 6 (seis) meses contados da publicação do anúncio de início da distribuição, ou de eventual prorrogação de prazo a ser concedido pela CVM, esta oferta será cancelada e os boletins subscritos perderão sua eficácia. A constituição do Fundo foi autorizada pela CVM em 23 de maio de 2016. A presente oferta foi registrada junto à CVM sob o código [●].

Nome do Subscritor / Investidor	CNPJ / CPF

Documento de Identificação	Órgão Emissor	Endereço	UF

Cidade	CEP	Qualificação para fins tributários
	-	

É pessoa vinculada da Instituição Administradora / Coordenador Contratado ou empresa do mesmo grupo econômico?		
<input type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	

Telefone	E-mail
() -	

Nome do Procurador/Representante Legal	CPF	Documento de Identificação	Órgão Emissor
	. . -		

Nome do Procurador/Representante Legal	CPF	Documento de Identificação	Órgão Emissor
	. . -		

Preço de subscrição por cota	Quantidade de cotas Subscritas
R\$ () [equivalente ao valor da Cota do Fundo nesta data].	()

Preço Unitário de Integralização	Preço Total de Integralização
Valor equivalente ao valor da Cota do Fundo, no dia da disponibilidade de recursos por parte do subscritor.	Valor total resultante do cálculo do Preço Unitário de Integralização multiplicado pela quantidade de cotas subscritas a serem integralizadas.

Desejo condicionar minha adesão definitiva à oferta:

i) À colocação do valor total da Oferta equivalente a 200.000 (duzentas mil) cotas, até o término do prazo de colocação; ou

ii) À colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta de Cotas equivalentes a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), até o término do prazo de colocação.

Na hipótese de escolha da condição "ii" e da sua implementação, desejo adquirir:

a) a totalidade das Cotas correspondentes indicadas no item "quantidade de cotas subscritas" acima; ou

b) a proporção das Cotas correspondentes à quantidade proporcional indicada no item "quantidade de cotas subscritas", acima, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente subscritas e integralizadas até o término do prazo de colocação e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta.

Tendo o Investidor condicionado a adesão definitiva das Cotas nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, se o investidor não houver realizado qualquer desembolso, todos os atos de aceitação serão automaticamente cancelados, não sendo devidos quaisquer restituições ao Investidor.

Caso o Investidor condicione a adesão definitiva das Cotas nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, os valores até então desembolsados pelos Investidores serão integralmente devolvidos sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição.

Na hipótese do Investidor não vincular a subscrição das Cotas a qualquer condicionante, atingido Volume Mínimo da Oferta, o Investidor receberá a totalidade dos valores

mobiliários por ele subscritos.

Caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, mediante a resolução do Boletim de Subscrição, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até as 16 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicado diretamente e por escrito da suspensão ou modificação da Oferta, no caso das alíneas (a) e (b) acima, 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 sem juros ou correção monetária, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados, mediante resolução do Boletim de Subscrição, conforme aplicável, e o Coordenador Líder comunicará aos investidores o cancelamento da Oferta, comunicação essa que, ao menos em relação aos investidores que já tiverem aceitado a Oferta, deverá ser feita de forma individualizada e por escrito, independentemente da publicação de comunicado ao mercado. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

Coordenador Líder

Planner Corretora de Valores S.A.**FORMAS DE PAGAMENTO:**

À vista e/ou mediante Chamada de Capital, observado o quanto previsto no Compromisso de Investimento que integra o presente Boletim de Subscrição como Anexo I, observadas os seguintes meios de pagamento:

 - Depósito do valor do investimento no ato do pedido de aquisição das Cotas; - DOC/TED em conta corrente

Banco:	Agência nº	Operação	Conta nº	-
--------	------------	----------	----------	---

 - Cheque

Banco:	Agência nº	Cheque nº	Conta nº	-
--------	------------	-----------	----------	---

Conta corrente - Crédito de rendimento

Banco:	Agência nº	Operação	Conta nº	-
--------	------------	----------	----------	---

DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE RECEBI CÓPIA DO PROSPECTO E QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES EXPRESSAS NO PRESENTE BOLETIM, ALÉM DE TER TOMADO CONHECIMENTO (i) DAS DISPOSIÇÕES CONTIDAS NO REGULAMENTO DO FUNDO E NO PROSPECTO, ESPECIALMENTE AQUELAS REFERENTES À POLÍTICA DE INVESTIMENTO, E (ii) DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO NO FUNDO.

O SUBSCRITOR DECLARA AINDA:

(I) TER RECEBIDO, GRATUITAMENTE, LIDO E ACEITO O REGULAMENTO DO FUNDO DA PRESENTE OFERTA, BEM COMO A MINUTA DO ANÚNCIO DE INÍCIO, TENDO FEITO SUA PRÓPRIA PESQUISA, AVALIAÇÃO E INVESTIGAÇÃO INDEPENDENTE A RESPEITO DA OFERTA CONCORDANDO INTEGRALMENTE COM OS SEUS TERMOS, CLÁUSULAS E CONDIÇÕES E MANIFESTANDO A ADESÃO IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL;

(II) QUE TOMOU CONHECIMENTO DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO NO FUNDO;

(III) QUE OS RECURSOS QUE SERÃO UTILIZADOS NA INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO NÃO SÃO ORIUNDOS DE QUAISQUER PRÁTICAS QUE POSSAM SER CONSIDERADAS COMO CRIMES PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO RELATIVA À POLÍTICA DE PREVENÇÃO E COMBATE À LAVAGEM DE DINHEIRO. ADICIONALMENTE, O INVESTIDOR SE RESPONSABILIZA PELA VERACIDADE DAS DECLARAÇÕES AQUI PRESTADAS, BEM COMO POR RESSARCIR O ADMINISTRADOR DE QUAISQUER PREJUÍZOS (INCLUINDO PERDAS E DANOS DECORRENTES DE FALSIDADE, INEXATIDÃO OU IMPRECISÃO DAS MESMAS); e,

(IV) QUE TEVE AMPLO ACESSO ÀS INFORMAÇÕES QUE JULGOU NECESSÁRIAS E SUFICIENTES PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, NOTADAMENTE AQUELAS NORMALMENTE FORNECIDAS NO REGULAMENTO.

ESTE FUNDO NÃO PERMITE O RESGATE DE COTAS.

AS COTAS OBJETO DE SUBSCRIÇÃO JUNTO AO COORDENADOR LÍDER SERÃO DEPOSITADAS PELA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA PARA NEGOCIAÇÃO REGISTRADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, NO MERCADO DE BOLSA ADMINISTRADO PELA B3 – BRASIL, BOLSA E BALCÃO (“B3”), NOS TERMOS DE SEUS REGULAMENTOS QUE DECLARO CONHECER E CUMPRIR.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Todas as obrigações aqui assumidas são irrevogáveis, irretratáveis e incondicionais, não comportando qualquer exceção ou escusa em seu cumprimento, valendo para todos os fins de direito como título executivo extrajudicial.

Este instrumento obriga o subscritor e seus sucessores a qualquer título, ressalvando-se que sua eficácia está condicionada à subscrição da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos da Clausula Segunda.

Fica eleito o foro da Justiça Federal, Seção Judiciária de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir questões oriundas deste Boletim de Subscrição e Compromisso de Integralização.

E, por assim estarem justas e contratadas firmam o presente em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas igualmente signatárias.

_____, _____ de _____ de 2018.

SUBSCRITOR

Nome:
CPF/CNPJ:

ANEXO I

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE INVESTIMENTO E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular de compromisso de investimento e outras avenças (“Compromisso de Investimento”) e na melhor forma de direito,

(i) [●] (“Investidor”); e

(ii) O FII - **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR** (“Fundo”) constituído sob a égide da Lei 8.668 de 25 de junho de 1993 , conforme alterada (“Lei 8.668”), Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), neste ato representado por sua instituição administradora, **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações, com estabelecimento no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 20º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.806.535/0001-54 (“Fundo” e “Administrador”, respectivamente);

Doravante conjuntamente designados “Partes”, têm entre si justo e acordado o seguinte:

Cláusula 1ª - Informações Preliminares

1.1. O Fundo realizou sua 3ª (terceira) emissão de cotas no montante de 200.000 (duzentas mil) Cotas, ao valor nominal unitário de R\$ 113,85 (cento e treze reais e oitenta e cinco centavos), equivalente ao valor da cota do Fundo em 10 de abril de 2018 (“Preço de Emissão”), no montante total de até R\$ 22.770.000,00 (vinte e dois milhões, setecentos e setenta mil reais), considerando que para efeito de subscrição e integralização das Cotas serão considerados, respectivamente, o valor unitário da cota do Fundo no mesmo dia da data de subscrição (“Preço de Subscrição”) e da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor (“Preço de Integralização”), as quais estão sendo ofertadas publicamente e deverão ser subscritas pelo Investidor e demais investidores.

1.2. O Investidor subscreveu [●] cotas do Fundo, por meio da assinatura nesta data de Boletim de Subscrição de cotas do Fundo (“Boletim de Subscrição”) e obriga-se a realizar tal investimento de acordo com os termos e condições deste Compromisso de Investimento.

Cláusula 2ª - Objeto do Compromisso de Investimento

2.1. Este Compromisso de Investimento tem por objeto fixar as regras aplicáveis à subscrição e integralização pelo Investidor da 3ª emissão de Cotas do Fundo, nos termos das cláusulas aqui previstas, bem como regular as relações entre o Investidor, como condômino do Fundo, e o Administrador que não estejam previstas no Regulamento.

2.2. Mediante a assinatura deste Compromisso de Investimento, o Investidor obriga-se a observar os termos constantes do Regulamento. Em caso de conflito de interpretação entre o disposto neste Compromisso de Investimento e no Regulamento, prevalecerão os termos do Regulamento.

Cláusula 3ª - Subscrição de Cotas da 3ª Emissão de Cotas do Fundo

3.1. O Investidor subscreveu por meio do Boletim de Subscrição, de forma irrevogável e irretratável, [•] Cotas da 3ª emissão de Cotas do Fundo (“Cotas Subscritas”), no valor total de R\$ [•] ([•]) (“Capital Comprometido do Cotista”), as quais deverão ser integralizadas de acordo com os termos e condições estabelecidos no presente Compromisso de Investimento e no Regulamento do Fundo. Ainda, nos termos do Regulamento do Fundo, o Investidor, neste ato, assina o respectivo Boletim de Subscrição das Cotas ora subscritas.

3.1.1. A integralização das Cotas deverá ocorrer parte à vista no montante de R\$ [•] ([•]) e o valor remanescente calculado pela multiplicação das cotas a serem integralizadas pelo Preço de Integralização, abaixo definido, na medida em que ocorrerem chamadas de capital para integralização por parte do Administrador, nos termos Regulamento do Fundo.

3.1.2. As Chamadas de Capital para integralização de Cotas da 3ª Emissão de Cotas do Fundo deverão ser realizadas pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, na medida em que sejam necessários aportes de recursos no Fundo para (i) realização de investimentos nos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários 1; ou (ii) pagamento de despesas e encargos do Fundo. O valor unitário da Cota subscrita será o valor da Cota do Fundo no mesmo dia da disponibilidade de recursos por parte do subscritor (“Preço de Integralização”).

3.1.3. As Chamadas de Capital deverão ocorrer até o 30º (trigésimo) mês contado de funcionamento do Fundo (período de investimento). Findo o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da subscrição das suas respectivas Cotas, realizada a integralização das cotas pelo montante do Capital Comprometido do Cotista pelo Preço de Integralização, caso

ainda haja Cotas Subscritas e não integralizadas, estas cotas serão canceladas pelo Administrador.

Cláusula 4ª - Compromisso de Integralização

4.1. O Investidor compromete-se, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas Subscritas objeto deste Compromisso de Investimento na medida, conforme previsto na Cláusula 3ª, acima, e nos termos do Regulamento do Fundo (“Obrigação de Integralização”) até o limite do montante total subscrito.

4.1.1. A integralização de Cotas do Fundo deverá ser feita em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo no Custodiante, podendo ser efetuada por meio de débito em conta corrente, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Cláusula 5ª - Das Disposições Finais

5.1. A nulidade ou invalidade de qualquer das cláusulas deste Compromisso de Investimento não prejudicará a eficácia e validade das demais cláusulas e do próprio Compromisso de Investimento.

5.2. Este Compromisso de Investimento será regido e interpretado de acordo com a legislação brasileira.

5.3. Este Compromisso de Investimento obriga as partes signatárias e respectivos herdeiros e sucessores, sendo vedada a sua cessão, salvo os casos de (i) sucessão do Investidor (*causa mortis* ou decorrente de reestruturação societária do Investidor, entre outros eventos de sucessão); (ii) cessão deste Compromisso de Investimento pelo Investidor para pessoas controladas, sob controle comum ou que controlem o Investidor.

5.4. Todas as notificações e/ou avisos decorrentes deste Compromisso de Investimento e/ou com este relacionados deverão ser feitos por escrito e entregues pessoalmente, por correio eletrônico (*e-mail*) ou por fax aos destinatários, com comprovação de recebimento em ambos os casos, devendo ser endereçados ao Investidor e ao Administrador nos endereços indicados no preâmbulo deste Compromisso de Investimento ou para qualquer outro endereço que uma das Partes venha a comunicar à outra, por escrito, a qualquer tempo.

5.5. As alterações ou aditamentos a este Compromisso de Investimento deverão ter sempre a forma escrita e apenas poderão ser realizados do seguinte modo: (i) independentemente de Assembleia Geral de Cotistas do Fundo ou de consulta às Partes, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a expressa exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação às Partes; (ii) em todos os demais casos, mediante celebração de termo aditivo assinado pelas Partes, após aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, cuja decisão será vinculante a todos os Cotistas, que estarão obrigados a celebrar respectivas alterações ou aditamentos.

5.6. Os títulos das cláusulas foram inseridos apenas para a conveniência da referência e não são considerados parte deste Compromisso de Investimento.

5.7. Os termos iniciados em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento têm os significados a eles atribuídos no Regulamento do Fundo.

5.8. Este Compromisso de Investimento constitui o integral acordo entre as Partes no que se refere à associação das mesmas no Fundo, substituindo e superando, para todos os efeitos legais, quaisquer outros instrumentos entre as Partes anteriores a esta data.

5.9. 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 propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao presente Compromisso de Investimento.

E, por estarem assim justas e acordadas, as Partes firmam este Instrumento Particular de Compromisso de Investimento e Outras Avenças em 03 (três) vias, juntamente com 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de 2018.

(assinaturas nas páginas seguintes)

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

(Esta é página de assinaturas integrante do Instrumento Particular de Compromisso de Investimento e Outras Avenças, celebrado em [•], FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR, e PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A na qualidade de Administrador do FUNDO)

INVESTIDOR

FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR
Fundo neste ato representado por sua instituição administradora
PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Testemunhas:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

Anexo VIII - Minuta do Termo de Adesão ao Regulamento e de Ciência de Risco



TERMO DE ADESÃO

Nome do Fundo FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR	CNPJ do Fundo 24.814.916/0001-43
--	-------------------------------------

Cliente Investidor (subscritor) [.]	CPF/CNPJ do cotista [.]
--	----------------------------

I. Pelo presente termo de adesão, o Subscritor adere expressamente aos termos do regulamento do Fundo descrito acima, cujo conteúdo declara conhecer e aceitar integralmente.

II. O Subscritor declara ter recebido cópia do Regulamento, do Formulário de Informações Complementares e da Lamina, se houver, bem como reconhecer como válidas e obrigatórias as suas normas, aderindo formalmente, neste ato, às suas disposições;

III. O Subscritor declara estar ciente:

a) sobre a política de investimento do Fundo, bem como taxa de administração paga à Administradora, conforme o estabelecido no Regulamento do Fundo;

b) sobre o grau de risco desse tipo de aplicação financeira, que, em função das características e do comportamento de seus ativos, poderá não ter o desempenho esperado, o que poderá afetar negativamente o rendimento das Cotas do Fundo;

c) que o objetivo do Fundo, bem como os parâmetros de rentabilidade, procedimentos de pagamento de amortizações e quaisquer outras disposições estabelecidas no Regulamento não constituem, sob qualquer hipótese, garantia ou promessa de rentabilidade por parte da Administradora, e não contam com a garantia da Administradora, do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC);

d) que o Fundo está sujeito a fatores de risco, destacando-se os riscos abaixo, sem prejuízo dos demais Riscos Gerais Aplicáveis ao Fundo, que encontram-se detalhadamente explicitados no Regulamento do Fundo:

- Risco de Mercado.** Os ativos que venham a compor a Carteira, incluindo títulos de dívida pública, estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados a notícias econômicas e políticas, tanto no País como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito de assuntos relevantes relacionados aos ativos e a seus respectivos emissores.
- Risco de Crédito.** Os títulos de dívida pública ou privada que venham a compor a Carteira estão sujeitos à capacidade de seus emissores de honrarem os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, assim como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de tais emissores. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição para pagar por parte de qualquer dos emissores dos ativos ou das

Rev.06/16



contrapartes nas operações integrantes da Carteira, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar seus créditos.

3. **Risco de Concentração.** A Carteira poderá ficar exposta a significativa concentração dos seus recursos em um mesmo fundo de investimento, podendo aumentar a exposição da Carteira aos riscos mencionados acima, causando volatilidade no valor das Cotas.
4. **Risco de Liquidez.** O Fundo poderá, em casos excepcionais e como resultado de condições atípicas do mercado e/ou outros fatores que causem uma diminuição ou inexistência de liquidez dos Ativos Financeiros que compõem a Carteira, não estar apto a efetuar pagamentos referentes às Cotas.
5. **Risco sistêmico.** A negociação e os valores dos ativos do Fundo podem ser afetados por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, inclusive das regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior, ou da regulamentação aplicável aos fundos de investimento e a suas operações, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.

e) que informações mais detalhadas podem ser obtidas no Formulário de Informações complementares.

f) que não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a política de investimento do Fundo descrita em seu Regulamento, a Administradora não se responsabilizará por eventuais perdas que o Fundo venha a apresentar em decorrência de sua política de investimento, em razão dos riscos inerentes à natureza do Fundo, podendo inclusive resultar em perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do fundo;

g) que a concessão de registro para a venda de cotas do Fundo não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou de adequação do Regulamento do Fundo à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade do fundo ou de seu Administrador, Gestor e demais prestadores de serviços.

h) reconhece que (i) a instituição e/ou o Agente Autônomo de Investimento contratado pelo Fundo para prestação dos serviços de distribuição receberá remuneração de distribuição do ADMINISTRADOR e/ou do Fundo em que seus clientes aplicarem recursos, seja na forma de investimento direto, seja por meio de conta e ordem; (ii) ou o ADMINISTRADOR do Fundo, objeto da aplicação do cliente, pode receber remuneração de distribuição relativa ao investimento que o Fundo faz em Fundos de Investimento Administrado por Terceiros; e (iii) que, em ambos os casos (i) e (ii), esta remuneração pode ser diferenciada em função dos diversos Fundos de Investimento Investidos.

Local GOIANIA , [*] de [*] de 2018

Assinatura

Rev.06/16

Anexo IX - Demonstrações Financeiras

**FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
NESTPAR**
CNPJ: 24.814.916/0001-43
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Período de 30 de junho de 2017 (Data de
início das atividades) a 31 de dezembro de
2017

FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR
CNPJ: 24.814.916/0001-43
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Demonstrações contábeis
Período de 30 de junho de 2017 (Data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações dos resultados

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
FII - Fundo de Investimento Imobiliário Netspar
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **FII - Fundo de Investimento Imobiliário Netspar** ("**Fundo**"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos seus fluxos de caixa para o período de 30 de junho de 2017 (Data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2017, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **FII - Fundo de Investimento Imobiliário Netspar** em 31 de dezembro de 2017 e o desempenho de suas operações para o período de 30 de junho de 2017 (Data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2017, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Principal assunto de auditoria

Certificados de recebíveis imobiliários (“CRIs”)

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possuía 94,69% em Certificados de recebíveis imobiliários, para os quais não há preços cotados, sendo necessário o envolvimento de elevado nível de julgamento da Administração, uma vez que dependem de técnicas de avaliação realizadas por meio de modelos internos baseados em determinadas premissas para valorização de instrumentos com pouca liquidez e sem mercado ativo e ou dados observáveis. Devido ao fato da determinação a valor justo desses ativos financeiros estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nestas premissas poderiam trazer sobre as demonstrações contábeis, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento do processo fornecido pela Administração para a mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários.

Testamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na elaboração do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Os resultados desses procedimentos nos proporcionaram evidência apropriada e suficiente de auditoria no contexto das demonstrações contábeis.



Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Fundos de Investimento imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorções relevantes, independentemente, se causada por erro ou fraude.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;



- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de março de 2018.



BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1


Alfredo Ferreira Marques Filho
Contador CRC 1 SP 154954/O-3


David Elias Fernandes Marinho
Contador CRC 1 SP 245857/O-3

FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR
CNPJ: 24.814.916/0001-43
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

BALANÇOS PATRIMONIAIS
Em 31 de dezembro de 2017.

(Valores expressos em Milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

ATIVO	Exercício findo em:	31/12/17	%PL
CIRCULANTE		7.174	100,30
Disponibilidades		1	0,01%
Conta corrente junto administradora		1	0,01%
Aplicação interfinanceira de liquidez		718	10,71%
Letras do Tesouro Nacional		718	10,71%
Títulos e valores mobiliários		6.454	96,30%
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		6.346	94,69%
Títulos de renda variável		91	1,36%
Fundos de investimento - Instr. /cvm 555		17	0,25%
Outros valores a receber		1	0,01%
Despesas antecipadas		1	0,01%
TOTAL DO ATIVO		7.174	107,04%
PASSIVO			
CIRCULANTE		22	0,33%
Encargos a Pagar		22	0,33%
Taxa de administração		22	0,33%
TOTAL DO PASSIVO		22	0,33%
Cotas integralizadas		6.702	100,00%
Reservas		450	6,71%
Reservas de lucros		450	6,71%
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO		7.174	107,04%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR
CNPJ: 24.814.916/0001-43
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO
30 de junho de 2017 (Data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2017.
(Valores expressos em Milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Exercício findo em: 31/12/2017

Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	
Receita de juros	540
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	540
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias	540
Outros Ativos Financeiros	35
Rendas de aplicações financeiras	31
Resultado com cotas de fundos	4
Outras receitas/Despesas	(125)
Despesas com taxa de administração	(76)
Despesas com auditoria e custódia	(22)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(18)
Taxa de fiscalização da CVM	(9)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL	450
Quantidade de cotas	131.291
Lucro (Prejuízo) por cota	3,43
Rentabilidade % (lucro líquido (prejuízo) /patrimônio líquido)	6,29%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR
CNPJ: 24.814.916/0001-43
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO PERÍODO
30 de junho de 2017 (Data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2017.
(Valores expressos em Milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de lucros (Prejuízos acumulados)</u>	<u>Total</u>
Saldos em 30 de junho de 2017 ("Data do início das atividades")	-	-	-
Integralização de cotas no período	6.702	-	6.702
Lucro (Prejuízo) do período	-	450	450
Saldos em 31 de dezembro de 2017	6.702	450	7.152

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR
 CNPJ: 24.814.916/0001-43
 (Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA (Método Indireto)
 30 de junho de 2017 (Data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2017.
 (Valores expressos em Milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Valores em Milhares de Reais
Período findo em:	31/12/2017
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	
Lucro Líquido do Período	450
Total	450
Variações em Ativos e Passivos	(6.342)
Redução (Aumento) em Tít. e Vals. Mobiliários	(6.363)
Redução (Aumento) em Despesas Antecipadas	(1)
Aumento (Redução) em Valores a Pagar à Administradora	22
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	(5.892)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento	
Aquisição de Propriedades para Investimento	(91)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(91)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	
Integralização de Cotas do Fundo	6.702
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	6.702
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	719
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	719

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR

CNPJ: nº 24.814.916/0001-43

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 30 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

(Em Milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

1. Contexto operacional

O **FII - Fundo de Investimento Imobiliário Nestpar**, administrado por Planner Corretora de Valores S.A., constituído em 05 de maio de 2016, iniciou suas atividades em 30 de junho de 2017, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo se destinará a pessoas naturais e jurídicas, Investidores Qualificados ou não, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente por meio da aquisição de Ativos Imobiliários, com a contratação de Empreendedora para o Desenvolvimento Imobiliário e posterior alienação dos Ativos Imobiliários beneficiados.

2. Base de preparação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, requeridas para os exercícios iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2012 prevista na Instrução CVM nº 516/11. Em conformidade com essa instrução é vedada a apresentação de períodos comparativos no primeiro exercício de sua adoção.

Todo ajuste decorrente de mudança de estimativa contábil nos saldos de ativo e passivo, decorrem de avaliação da situação atual e das obrigações e dos benefícios futuros esperados associados aos ativos e passivos, as alterações nas estimativas contábeis que eventualmente podem ocorrer no Fundo, são decorrentes de novas informações, e, portanto, não se tratam de retificação de erros.

A moeda utilizada para contabilização das operações, e apresentação das demonstrações financeiras é o Real. Todo ativo e passivo que venha a ser calculado em moeda estrangeira sofrerá a conversão para Real para efeito de contabilização.

FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR

CNPJ: nº 24.814.916/0001-43

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 30 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

(Em Milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

3. Descrição das principais práticas contábeis adotadas

a. Caixa e equivalentes de caixa

Correspondem aos saldos de disponibilidades e aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins.

O Fundo considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- **Ativos financeiros para negociação** (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- **Investimentos mantidos até o vencimento**: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR

CNPJ: nº 24.814.916/0001-43

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 30 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

(Em Milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e disponibilidade financeira por meio de operações compromissadas.
- Títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação.

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação.

FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR

CNPJ: nº 24.814.916/0001-43

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Período de 30 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2017 (Em Milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

c) Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dado adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A classificação dos ativos financeiros que compõem a carteira do Fundo está divulgada na Nota 5.

d) Demais ativos

São demonstrados ao custo acrescido dos rendimentos auferidos em base pro rata dia e, quando aplicável, ajustados ao valor de mercado ou de realização.

e) Demonstrativo do custo amortizado

O montante do ativo financeiro é mensurado ao valor justo em seu reconhecimento inicial. Posteriormente são apuradas as amortizações de principal, mais ou menos juros acumulados calculados com base no método da taxa de juros efetiva menos qualquer redução (direta ou por meio de conta de provisão) por ajuste ao valor recuperável ou impossibilidade de recebimento.

Uma provisão para perdas deve ser reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução no valor recuperável deve ser mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR

CNPJ: nº 24.814.916/0001-43

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**Período de 30 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2017****(Em Milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)****f) Demais Passivos**

Demonstrado por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, os encargos incorridos pro rata dia.

g) Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência e os ganhos ou perdas resultantes da avaliação de ativos ou de passivos do fundo, ainda que não realizados financeiramente, devem ser reconhecidos no resultado do exercício.

4. Caixa e equivalentes de caixa

As aplicações interfinanceiras de liquidez estavam representadas em 31 de dezembro de 2017 por Letras do Tesouro Nacional no montante de R\$719.

5. Títulos e valores mobiliários de natureza não imobiliária

Títulos para negociação	Natureza	Quantidade	Valor R\$
Cotas de fundo de investimento	PRIVADA	14.531	17
Total		14.531	17

6. Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária

2017				
Títulos para negociação	Natureza	Quantidade	Valor de custo R\$	Valor atual R\$
Títulos de renda fixa				
Certificados de Recebíveis Imobiliários (i)	PRIVADA	57	5.807	6.346
AL Empreendimentos e Part. Ltda. (ii)	PRIVADA	90.750	91	91
Total		90.807	5.915	6.454

- (i) De acordo com a Administração do Fundo, os CRI's, terão seus valores calculados pelos respectivos custos de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos, computando-se a atualização em contrapartida à adequada conta de receita ou de despesa, no resultado do período, e ajustados ao seu valor recuperável, quando aplicável.

FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR

CNPJ: nº 24.814.916/0001-43

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Período de 30 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2017 (Em Milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

- (ii) A AL Empreendimentos e Participações Ltda (“Empresa”), possui sede na Cidade de Goiânia-Goiás à Alameda dos Buritis nº 408, Edifício Buriti Center, Sala 101, Centro, foi criada em 14 de Julho de 2016 com propósito específico de atuar no segmento de exploração por conta própria do ramo comercial de loteamento, parcelamento de solo urbano, implantação de projetos urbanísticos e a participação no capital social de outras sociedades como quotista ou acionista. Em 31 de dezembro de 2017 a Empresa possuía investimento na sociedade limitada Residencial Jardim do Eden SPE Ltda.

7. Gerenciamento de riscos

As principais práticas de gerenciamento de riscos adotadas pelo Fundo, são:

Mercado

Risco de mercado é o risco derivado da variação nos preços dos ativos dos fundos. Tal risco é monitorado diariamente, com base na posição de fechamento de cada fundo.

As medidas utilizadas para monitorar e controlar o risco dos fundos são VaR (Value at Risk) e cenários de estresse. Tais medidas são ideais na análise de risco de curto prazo, em especial para ativos líquidos, e por isso são indicadas para carteiras de fundos de investimento e Tesouraria de bancos

Crédito

Risco de crédito é aquele em que podemos incorrer em perdas patrimoniais ou de principal ocasionada pela dificuldade de uma contraparte honrar seus compromissos.

A avaliação de crédito está pautada por uma criteriosa análise e gerenciamento de riscos inerentes à atividade de concessão de crédito. Este processo claramente definido contribuirá para minimizar eventuais conflitos de interesse que possam ocorrer na aquisição e gestão do risco de crédito.

A análise consiste, em geral, na avaliação da capacidade de pagamento do devedor, estrutura da operação e suas garantias, remuneração do ativo, fluxo previsto de amortização dos ativos, fluxo previsto de recebíveis, lastro dos ativos, instrumentos legais, parâmetros de classificação de risco, se houver, e outros riscos envolvidos na respectiva aquisição.

Liquidez

Risco de liquidez é aquele em que podemos ter dificuldades de caixa para honrar compromissos assumidos, tais como resgates de investimentos, ou ainda incorrer em prejuízos ao ter de liquidar posições em ativos de liquidez reduzida, através de impacto direto e relevante no preço do ativo, ou não conseguir gerar caixa com a venda de determinado ativo sem mercado profundo.

FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR

CNPJ: nº 24.814.916/0001-43

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 30 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

(Em Milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

O monitoramento do caixa de cada fundo é realizado pelo sistema proprietário da VAM, que controla todo fluxo de caixa dos fundos, vencimentos dos ativos, e necessidades de caixa (via relação aplicação x resgate de cotistas). É através deste mesmo sistema que é feita a zeragem dos caixas, de forma a maximizar o retorno do mesmo.

A liquidez dos ativos financeiros negociados é monitorada pela equipe de Risco da VAM, diariamente, utilizando critérios diferenciados para cada tipo de mercado e ativo. Tal análise leva em conta as posições dos ativos em cada fundo e em termos consolidados para a VAM, ou seja, determinados ativos podem não apresentar risco de liquidez por sua posição em um único fundo, mas sim se considerarmos as posições em todos os fundos administrados pela VAM.

8. Distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% dos resultados, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho ou 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos à incidência de imposto de renda retido na fonte.

Não houve distribuição de rendimentos no período findo em 31 de dezembro de 2017.

9. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2017 o patrimônio líquido está representado por 131.291,168428 cotas com valor patrimonial de R\$54,473923.

10. Emissão e negociação de cotas

Fica autorizada a emissão de 200.000 cotas até o montante total de R\$10.000. Sendo que a emissão inicial mínima de subscrição é de 40.000 cotas totalizando o montante de R\$ 2.000.

Para fins da primeira emissão de cotas, será considerado o valor de R\$ 50,00 por cota. Nas emissões subsequentes, será considerado o valor da cota apurada pela Administradora no dia da efetiva integralização das cotas.

No período findo em 31 de dezembro de 2017 foram emitidas 131.291,168428 cotas.

As Cotas, após a integralizadas serão negociadas no mercado secundário, exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão.

FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR

CNPJ: nº 24.814.916/0001-43

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 30 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

(Em Milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

11. Taxa de administração e performance

a) Taxa de administração

Pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 0,55% ao ano, calculada sobre o valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 dias úteis, e paga mensalmente, até o 5º dia útil de cada mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

i) 0,20% ao ano, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, Custodiante e Escrituração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10 (dez mil reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 meses;

ii) 0,35%, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Gestor, observado o valor mínimo mensal escalonado conforme disposto abaixo, a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 meses:

- a. para os primeiros quatro meses de funcionamento do fundo, será cobrado o mínimo mensal de R\$ 2,5;
- b. para os quatro meses subsequentes, será cobrado o mínimo mensal de R\$ 5;
- c. para os demais (a partir do mês 9), será cobrado o mínimo mensal de R\$10.

iii) A Taxa de Administração seguirá os percentuais dos incisos “i” e “ii” acima a partir do momento em que o patrimônio líquido do Fundo alcançar R\$ 50.000. Até que tal montante não seja observado, a Taxa de Administração será de 0,20% ao ano devido ao Administrador, mantendo os mínimos mensais de cada prestador de serviço conforme incisos “i” e “ii” acima.

Em 31 de dezembro de 2017 foi provisionado a taxa de administração no montante de R\$76.

Taxa de performance

Consultor Imobiliário: a remuneração do Consultor Imobiliário “Evolve” será através do pagamento de 100% da taxa de performance conforme disposto abaixo.

Taxa de Performance. Pelo serviço de Consultoria Imobiliária, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 35% do que exceder a variação de 100% do CDI, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º dia útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente para o Consultor Imobiliário, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, independentemente da Taxa de Administração.

FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR
CNPJ: nº 24.814.916/0001-43
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 30 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2017
(Em Milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

Na ata de Assembleia Geral de Cotistas realizada no dia 27 de dezembro de 2017, foi deliberado, por unanimidade e sem qualquer restrição a renúncia à Taxa de Performance para o exercício de 2017 com a devida aceitação do consultor imobiliário.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

13. Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo e o valor de cota foram os seguintes:

Data	Valor da Cota	PL Médio	Rentabilidade em %	
			Mensal	Fundo Acumulada
30/06/17	50,000000	-		
31/07/17	50,956010	3.484.272,14	1,91%	1,91%
31/08/17	51,691606	4.228.704,86	1,44%	3,38%
30/09/17	52,418361	4.897.585,68	1,41%	4,84%
31/10/17	52,799447	5.681.514,75	0,73%	5,60%
30/11/17	53,038280	6.383.323,36	0,45%	6,08%
31/12/17	54,473923	6.982.371,55	2,71%	8,95%

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

14. Informações sobre transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2017 o Fundo possui disponibilidades junto à Administradora Planner Corretora de Valores S.A. no montante de R\$ 1. Valores relativos a remuneração do administrador na nota explicativa nº 11.

FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR

CNPJ: nº 24.814.916/0001-43

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 30 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

(Em Milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

15. Outras informações

- (a) Conforme legislação em vigor, o Fundo é isento de Impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), à alíquota de 20%;
- (b) Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, a Administração, no exercício, somente contratou, em nome do Fundo, a BDO Auditores Independentes para a prestação de serviços de auditoria externa, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.
- (c) As demonstrações contábeis do fundo deverão ser divulgadas no site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

16. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de fim do exercício em 31 de dezembro de 2017.

Planner Corretora de Valores S.A.
Administrador

Reinaldo Dantas
Contador CT CRC 1 SP110330/O-6