



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>DEFINIÇÕES.....</b>	<b>7</b>
<b>1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA .....</b>	<b>19</b>
<b>2. SUMÁRIO DO XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.....</b>	<b>35</b>
Base Legal.....	37
Público Alvo .....	37
Objeto .....	37
Duração .....	38
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços.....	38
Taxa de Administração .....	38
Taxa de Gestão .....	39
Taxa de Performance .....	39
Perfil do Administrador .....	39
Perfil do Coordenador Líder4 .....	40
Perfil do Gestor .....	41
Cenário macroeconômico de Fundos de Investimento Imobiliário - FII .....	44
Produto Interno Bruto .....	44
Taxa básica de Juros e Inflação.....	45
Índice de Confiança Empresarial .....	45
Produção Industrial e Setores de Serviços e de Comércio Varejista.....	46
Índice de Confiança do Consumidor.....	46
Renda .....	47
Mercado Logístico .....	47
Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário .....	49
Principais Fatores de Risco do Fundo.....	50
<b>3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA .....</b>	<b>53</b>
<b>4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.....</b>	<b>57</b>
Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta.....	59
Posição Patrimonial antes da Oferta .....	59
Histórico das Negociações .....	59
Emissões Anteriores de Cotas do Fundo.....	60
Imóvel Americana .....	61
Imóvel Cachoeirinha.....	62
Imóvel Itapeva .....	63
Imóvel Ribeirão Preto.....	64
Imóvel Cajamar .....	65
Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas .....	66
Montante Inicial da Oferta e Quantidade de Cotas objeto da Oferta .....	67
Lote Adicional .....	67
Distribuição parcial e Subscrição Condicionada .....	67
Regime de distribuição das Novas Cotas.....	68
Direito de Preferência.....	68
Preço de Emissão e Preço de Subscrição.....	69
Taxa de Distribuição Primária .....	69

Forma de Subscrição e Integralização .....	69
Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo.....	70
Características, vantagens e restrições das Novas Cotas .....	70
Público Alvo.....	70
Destinação dos recursos.....	71
Imóvel Cajamar .....	72
Período de Colocação .....	75
Procedimento de Alocação .....	75
Plano de Distribuição.....	75
Oferta Não Institucional .....	77
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional.....	78
Oferta Institucional .....	79
Critério de Colocação da Oferta Institucional .....	79
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional.....	80
Alocação e Liquidação da Oferta .....	80
Formador de Mercado .....	81
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta .....	81
Negociação e Custódia das Cotas no Mercado Negociação no Mercado .....	82
Inadequação de investimento.....	82
Contrato de Distribuição .....	83
Regime de Distribuição das Cotas .....	83
Condições Precedentes.....	83
Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais .....	85
Cronograma indicativo da Oferta.....	87
Demonstrativo dos custos da Oferta.....	88
Outras informações .....	89
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	90
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo .....	90
<b>5. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>91</b>
I. Riscos de mercado. ....	93
Fatores macroeconômicos .....	93
Demais riscos macroeconômicos .....	94
II. Riscos institucionais.....	94
III. Risco de crédito.....	95
IV. Riscos relacionados à liquidez. ....	95
V. Risco da Marcação a Mercado. ....	95
VI. Riscos tributários. ....	96
VII. Riscos de alterações nas práticas contábeis. ....	96
VIII. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas. ....	96
IX. Risco jurídico. ....	97
X. Risco de decisões judiciais desfavoráveis.....	97
XI. Risco de desempenho passado. ....	97
XII. Risco decorrente de alterações do Regulamento. ....	97
XIII. Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste. ....	97
XIV. Risco de mercado relativo aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros. ....	97

XV.	Riscos de prazo.....	98
XVI.	Risco de concentração da carteira do Fundo.....	98
XVII.	Risco de desenquadramento passivo involuntário.....	98
XVIII.	Risco de disponibilidade de caixa.....	98
XIX.	Risco relativo à concentração e pulverização.....	98
XX.	Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.....	98
XXI.	Risco operacional.....	99
XXII.	Risco de potencial conflito de interesse.....	99
XXIII.	Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.....	99
XXIV.	Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo.....	99
XXV.	Risco de governança.....	99
XXVI.	Risco relativo às novas emissões.....	100
XXVII.	Risco de restrição na negociação.....	100
XXVIII.	Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante.....	100
XXIX.	Riscos relativos aos Ativos Imobiliários e risco de não realização dos investimentos.....	100
XXX.	Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento.....	100
XXXI.	Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor.....	100
XXXII.	Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras.....	101
XXXIII.	Riscos relativos ao setor imobiliário.....	101
	Riscos relativos à inexistência de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo.....	101
	Risco imobiliário.....	101
	Risco de regularidade dos imóveis.....	102
	Risco de sinistro.....	102
	Risco de desapropriação.....	102
	Risco do incorporador/construtor.....	102
	Risco de vacância.....	102
	Risco de desvalorização dos imóveis.....	103
	Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.....	103
	Riscos ambientais.....	103
	Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento.....	104
	Riscos relativos à rentabilidade do investimento.....	104
	Risco relacionado à aquisição de imóveis.....	104
	Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis.....	104
	Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis.....	104
	Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.....	105
	Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário.....	105
	Riscos de despesas extraordinárias.....	105
	Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público.....	106
	Risco de desastres naturais e sinistro.....	106
	Riscos relacionados à regularidade de área construída.....	106
	Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”).....	106
	Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários.....	107

Risco de Aumento dos Custos de Construção .....	107
XXXIV. Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários. ....	107
XXXV. Não existência de garantia de eliminação de riscos. ....	107
XXXVI. Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido. ....	107
XXXVII. Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital.....	108
XXXVIII. Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI. ....	108
XXXIX. Risco de exposição associados à locação de imóveis .....	108
XL. Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários. ....	108
XLI. Risco Regulatório.....	109
XLII. Riscos relativos ao pré-pagamento .....	109
XLIII. Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo.....	109
XLIV. A importância do Gestor. ....	109
XLV. Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento.....	109
XLVI. Risco de uso de derivativos.....	110
XLVII. Riscos relativos à Oferta. ....	101
Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta.....	110
Risco de não concretização da Oferta.....	110
Risco de falha de liquidação pelos Investidores .....	110
Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas .....	110
Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta .....	111
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta .....	111
Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta .....	111
Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o conseqüente cancelamento de todos Pedidos de Subscrição e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.....	111
Risco de diluição imediata no valor dos investimentos: .....	111
XLVIII. Demais riscos. ....	112
XLIX. Informações contidas neste Prospecto Definitivo. ....	112
<b>6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO.....</b>	<b>113</b>
1. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo.....	115
A) IOF/Títulos .....	115
B) IOF/Câmbio .....	115
C) IR .....	115
2. Tributação aplicável ao Fundo .....	117
A) IOF/Títulos .....	117
B) IR .....	117
C) Outras considerações .....	117

<b>7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA .....</b>	<b>119</b>
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder .....	121
Relacionamento do Administrador com o Gestor .....	121
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor .....	121
Relacionamento do Administrador com o Escriturador .....	121
Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador .....	122
Relacionamento do Gestor com o Escriturador .....	122
Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder .....	122
Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador .....	122
Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor .....	122
Relacionamento entre os Imóveis e o Administrador e o Gestor .....	122
<b>ANEXOS .....</b>	<b>123</b>
Anexo I - Regulamento Vigente .....	125
Anexo II - Ato do Administrador que aprovou a Oferta e a Emissão .....	175
Anexo III - Estudo de Viabilidade .....	185
Anexo IV - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 .....	199
Anexo V - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 .....	203
Anexo VI - Laudo de Avaliação – Imóvel Cajamar .....	207
Anexo VII - Laudo de Avaliação – Imóvel São José .....	261
Anexo VIII - Cronograma Físico e Financeiro – Imóvel Cajamar .....	317
Anexo IX - Informe Anual – Anexo 39 V da Instrução CVM 472 .....	321

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## DEFINIÇÕES

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

<b>Administrador</b>	<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<b>Anúncio de Encerramento</b>	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3, do Gestor e do Fundos.net, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
<b>Anúncio de Início</b>	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da ANBIMA, da B3, do Gestor e do Fundos.net, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
<b>Assembleia Geral de Cotistas</b>	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
<b>Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor</b>	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 259 (duzentas e cinquenta e nove) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$25.066,02 (vinte e cinco mil e sessenta e seis reais e dois centavos) por Investidor, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária e R\$25.900,00 (vinte e cinco mil e novecentos reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 67 deste Prospecto Definitivo, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 78 deste Prospecto Definitivo.
<b>Ativos Alvo</b>	Significam os ativos nos quais o Fundo aplicará recursos, de acordo com o seu objeto, quais sejam: obtenção de renda, bem como ganho de capital, por meio da exploração comercial de empreendimentos preponderantemente na área logística ou industrial, mediante a compra, venda e locação de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis e cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico detentores de direitos reais sobre Imóveis.

**Ativos Financeiras**

Significam: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN; (iii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (v) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472.

**Ativos Imobiliários**

Significam: (i) os Ativos Alvo; (ii) 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 ao Fundo; (iii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento exclusivamente atividades permitidas ao Fundo; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401, de 29 de dezembro de 2003; (v) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento exclusivamente atividades permitidas ao Fundo; (vi) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo 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; (vii) letras hipotecárias; (viii) letras de crédito imobiliário; e (ix) letras imobiliárias garantidas.

**Ato do Administrador**

Ato particular do Administrador realizado em 13 de março de 2019, o qual foi registrado junto ao 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.864.582, em 14 de março de 2019, por meio do qual a Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto) dos atuais Cotistas para a subscrição de Novas Cotas, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados

**Auditor Independente**

**Ernst & Young Auditores Independentes S.S.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, 7º andar, Torre Norte, Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25.

**BACEN**

Banco Central do Brasil.

<b>Base de Cálculo da Taxa de Administração</b>	A base de cálculo da Taxa de Administração, correspondente (i) ao valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) ao valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundes de Investimento Imobiliário (IFIX).
<b>B3</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>Boletim de Subscrição</b>	O documento que formaliza a subscrição de Cotas da Oferta pelo Investidor.
<b>Carta Convite</b>	É a carta convite por meio da qual as Participantes Especiais da Oferta manifestaram sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-las na celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
<b>CMN</b>	Conselho Monetário Nacional.
<b>CNPJ</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>Código Civil</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.
<b>Código ANBIMA</b>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente desde 02 de fevereiro de 2019.
<b>Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência</b>	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; (f) do Gestor; e (g) do Fundos.net, administrado pela B3, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.
<b>Comunicado de Resultado Final de Alocação</b>	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; (f) do Gestor; e (g) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e subscritas durante o Período de Alocação de Ordens, de forma a informar se o Montante Inicial da Oferta foi totalmente atingido, se foi exercida a Opção de Lote Adicional ou se a Oferta contará com a distribuição parcial.
<b>Condições Precedentes</b>	O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de todas as condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, descritas no Contrato de Distribuição, até o registro da Oferta.

<b>Contrato de Distribuição</b>	<i>CONTRATO DE ESTRUTURAÇÃO, COORDENAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB REGIME DE MELHORES ESFORÇOS, DAS COTAS DO XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII</i> , celebrado em 15 de março de 2019, entre o Fundo, o Coordenador Líder e o Gestor, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta, conforme aditado em 18 de março de 2019
<b>Contrato de Gestão</b>	Significa o “ <i>CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE GESTÃO DA CARTEIRA DO XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII</i> ”, conforme aditado e consolidado em 08 de maio de 2018 pelo Primeiro Aditamento ao Contrato de Gestão, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.
<b>Coordenador Líder</b>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1909, Torre Sul, 25° ao 30° andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o n° 02.332.886/0011-78.
<b>Cotas</b>	Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo (incluindo as Cotas da Primeira Emissão e as Novas Cotas).
<b>Cotas da Primeira Emissão</b>	São as cotas objeto da primeira emissão do Fundo.
<b>Cotas do Lote Adicional</b>	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 413.308 (quatrocentas e treze mil, trezentas e oito) Novas Cotas do Lote Adicional, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta.  As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Novas Cotas”.
<b>Cotistas</b>	Os titulares de Cotas do Fundo.
<b>Custodiante</b>	O Administrador, conforme acima qualificado.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência</b>	A partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive.
<b>Data de Liquidação</b>	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 87 deste Prospecto Definitivo, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.

<b>Data de Liquidação do Direito de Preferência</b>	Data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante prazo para exercício do Direito de Preferência, correspondente ao dia de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência.
<b>DDA</b>	Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.
<b>Despesas Extraordinárias</b>	Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.
<b>Dias Úteis</b>	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado de São Paulo ou na cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<b>Direito de Preferência</b>	O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.
<b>Documentos da Oferta</b>	É toda a documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos assessores legais, incluindo este Prospecto Definitivo, o material de <i>marketing</i> a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Cotas a Investidores, comunicados, avisos e fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta propostas neste Prospecto Definitivo, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas.
<b>Encargos do Fundo</b>	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento.
<b>Emissão ou 2ª Emissão</b>	A 2ª Emissão de Cotas do Fundo.
<b>Escriturador</b>	<b>Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 7, Sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo.
<b>Estudo de Viabilidade</b>	É o estudo de viabilidade da destinação dos recursos da presente Oferta, conforme constante do Anexo III deste Prospecto, o qual contempla a avaliação dos Ativos Imobiliários.
<b>Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas</b>	Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,7761214372, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

<b>Formador de Mercado</b>	Significa a instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.
<b>Fundo</b>	<b>XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII</b> , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 26.502.794/0001-85.
<b>Gestor</b>	<b>XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> , com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, parte, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 07.625.200/0001-89, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 8.650, expedido em 03 de fevereiro de 2006, ou outro que venha a substituí-lo.
<b>Governo</b>	Governo da República Federativa do Brasil.
<b>IGP-M</b>	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>Imóveis</b>	Significam os imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os imóveis (inclusive aqueles gravados com ônus reais), relacionados a empreendimentos preponderantemente na área logística ou industrial.
<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	Em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
<b>Instrução CVM 400</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 472</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 516</b>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
<b>Instrução CVM 555</b>	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
<b>Investidores</b>	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente.
<b>Investidores Institucionais</b>	Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

<b>Investidores Não Institucionais</b>	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Alocação de Ordens, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos.
<b>Investimentos Temporários</b>	Significa, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, a aplicação dos recursos recebidos na integralização das cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, os quais deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.
<b>IPCA</b>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>IOF/Câmbio</b>	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
<b>IOF/Títulos</b>	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
<b>IR</b>	Imposto de Renda.
<b>Lei nº 6.404/76</b>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>Lei nº 8.668/93</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>Lei nº 9.779/99</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<b>Lei nº 11.033/04</b>	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<b>Lei nº 12.024/09</b>	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.
<b>Montante Inicial da Oferta</b>	Montante inicial de R\$275.000.079,66 (duzentos e setenta e cinco milhões e setenta e nove reais e sessenta e seis centavos), correspondente a, inicialmente, 2.841.497 (dois milhões, oitocentos e quarenta e um mil, quatrocentas e noventa e sete) Novas Cotas, sem considerar a Opção de Lote Adicional.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	O volume mínimo da Oferta será de R\$ 95.000.022,24 (noventa e cinco milhões e vinte e dois reais e vinte e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 981.608 (novecentas e oitenta e uma mil, seiscentas e oito) Novas Cotas.
<b>Novas Cotas</b>	Inicialmente, 2.841.497 (dois milhões, oitocentos e quarenta e uma mil, quatrocentas e noventa e sete) cotas da presente Emissão, sem considerar as Cotas do Lote Adicional
<b>Oferta ou Oferta Pública</b>	A presente oferta pública de distribuição de Novas Cotas da Emissão do Fundo.
<b>Oferta Institucional</b>	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.

<b>Oferta Não Institucional</b>	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
<b>Participantes Especiais da Oferta</b>	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
<b>Patrimônio Líquido</b>	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<b>Pedido de Subscrição</b>	Pedido de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.
<b>Período de Alocação de Ordens</b>	Para fins do recebimento dos Pedidos Subscrição, o período compreendido entre os dias 25 de abril de 2019 e 27 de maio de 2019 (inclusive), conforme indicado na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 87 deste Prospecto Definitivo.
<b>Período de Colocação</b>	A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
<b>Período de Exercício do Direito de Preferência</b>	O período compreendido entre os dias 25 de abril de 2019 e 09 de maio de 2019 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na Seção “Características da Oferta”, na página 68 deste Prospecto Definitivo.
<b>Pessoas Ligadas</b>	Significa: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.



**Pessoas Vinculadas**

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

**Plano de Distribuição**

O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 75 deste Prospecto Definitivo.

**Política de Investimento**

A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Regulamento e na Seção “5. XP LOG Fundo de Investimento Imobiliário - Política de Investimento”, na página 40 deste Prospecto Definitivo.

**Primeiro Aditamento ao Contrato de Gestão**

Significa o “PRIMEIRO ADITAMENTO AO *CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE GESTÃO DA CARTEIRA DO XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FIP*”, celebrado em 08 de maio de 2018, entre o Fundo, o Gestor e o Administrador.

**Preço de Emissão**

O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$96,78 (noventa e seis reais e setenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

**Preço de Subscrição**

O Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

**Procedimento de Alocação**

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

**Prospecto Definitivo ou Prospecto**

Este “*Prospecto Definitivo da Distribuição Pública da Segunda Emissão de Cotas do XP LOG Fundo de Investimento Imobiliário – FIP*”.

**Público Alvo**

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.

**Regulamento**

O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pelo Administrador por meio do Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento do Fundo, celebrado em 23 de abril de 2018, o qual foi registrado junto ao 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 1.844.401, em 24 de abril de 2018.

**Taxa de Administração**

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sendo assegurado um valor mínimo equivalente a R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês. Para fins do cálculo ora previsto, será utilizada a tabela abaixo:

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	0,95% a.a.
De R\$ 500.000.000,01 até R\$1.000.000.000,00	0,85% a.a.
Acima de R\$1.000.000.000,01	0,75% a.a.

Os valores base da tabela previstos acima serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA. As alíquotas incidirão respectivamente sobre os valores identificados nas tranches, conforme elencadas na tabela acima, em regra de cascata.

**Taxa de Distribuição Primária** Taxa em montante equivalente a 3,33% (três inteiros e trinta e três centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$ 3,22 (três reais e vinte e dois centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento da comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às instituições que vierem a integrar o consórcio da Oferta.

**Taxa de Gestão** A remuneração do Gestor, na prestação dos serviços de gestão de carteira do Fundo, corresponderá ao remanescente da Taxa de Administração após o pagamento da remuneração do Administrador, do Custodiante, e do Escriturador, conforme disposto no Contrato de Gestão.

Até o encerramento do mês de maio de 2019, o Gestor, por sua mera liberalidade, poderá não receber parte ou integralmente a parcela da taxa de administração à qual faz jus, a título de Taxa de Gestão, uma vez que, caso necessário, será deduzido da parcela da Taxa de Administração destinada ao pagamento da Taxa de Gestão, até sua integralidade, o montante necessário para que os rendimentos mensais, a serem distribuídos aos cotistas do Fundo. A contribuição do Gestor em prol da obtenção deste retorno tentativo nos 12 (doze) primeiros meses do Fundo está limitada ao valor da Taxa de Administração destinada ao pagamento da Taxa de Gestão e, portanto, não há qualquer garantia por parte do Gestor de prover qualquer rendimento aos cotistas do Fundo.

**Taxa de Performance** Adicionalmente à Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance correspondente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do valor total integralizado de Cotas do Fundo, já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a Taxa de Administração, que exceder a variação acumulada do IPCA, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, acrescido de um spread de 6% (seis por cento).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

*O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública e as Novas Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “5. Fatores de Risco” nas páginas 91 a 112 deste Prospecto Definitivo.*

<b>Fundo</b>	XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII
<b>Administrador</b>	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>Gestor</b>	XP Gestão de Recursos Ltda.
<b>Coordenador Líder</b>	XP Investimentos Corretora Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>Autorização</b>	A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência, nos termos do Regulamento, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados no Ato do Administrador.
<b>Número da Emissão</b>	A presente Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo.
<b>Montante Inicial da Oferta</b>	Inicialmente, R\$275.000.079,66 (duzentos e setenta e cinco milhões e setenta e nove reais e sessenta e seis centavos), sem considerar a Opção de Lote Adicional, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço de Emissão, o qual poderá ser (i) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
<b>Quantidade de Cotas da Oferta</b>	2.841.497 (dois milhões, oitocentos e quarenta e um mil, quatrocentas e noventa e sete) Novas Cotas, sem considerar a Opção de Lote Adicional, podendo ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a distribuição parcial, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 67 deste Prospecto Definitivo.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	R\$ 95.000.022,24 (noventa e cinco milhões e vinte e dois reais e vinte e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 981.608 (novecentas e oitenta e uma mil, seiscentas e oito) Novas Cotas.
<b>Ambiente da Oferta</b>	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
<b>Destinação dos recursos</b>	Observada a Política de Investimentos, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo dos seguintes Ativos Imobiliários, (i) Fração Ideal Cajamar; e (ii) Imóvel São José, <b>observado o previsto na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 71 deste Prospecto Definitivo.</b>
<b>Características, vantagens e restrições das Novas Cotas</b>	As Novas Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Nova Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural

e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, e (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

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

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

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

**Preço de Emissão por Nova Cota** R\$96,78 (noventa e seis reais e setenta e oito centavos) por Nova Cota.

**Taxa de Distribuição Primária** Taxa em montante equivalente a 3,33% (três inteiros e trinta e três centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$ 3,22 (três reais e vinte e dois centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento da comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às instituições que vierem a integrar o consórcio da Oferta.

**Para mais informações acerca da Taxa de Distribuição Primária ver seção “4. Termos e Condições da Oferta – Taxa de Distribuição Primária” na página 69 deste Prospecto.**

**Preço de Subscrição** O Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, qual seja R\$ 3,22 (três reais e vinte e dois centavos), totalizando R\$ 100,00 (cem reais).

**Número de séries** Série única.

**Data de Emissão** Será a Data de Liquidação das Cotas.

**Regime de distribuição das Novas Cotas** As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.



**Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez** Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

**Distribuição parcial** Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta.

**As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas.**

**O Cotista, ao exercer seu Direito de Preferência, ou o Investidor da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) da integralidade do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) da quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta.**

Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do(s) Pedido(s) de Subscrição ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta ou de quantidade mínima de Novas Cotas que não foi atingida pela Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores já depositados serão devolvidos aos referidos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

**OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA” NA PÁGINA 108 DESTE PROSPECTO.**

**Forma de Subscrição e Integralização**

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção “4. Termos e Condições da Oferta” na página 59 e seguintes deste Prospecto Definitivo.

**Opção de Lote Adicional**

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

Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício da Opção de Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional.

**Direito de Preferência**

Será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de Cotas do Fundo que possuem, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas, equivalente a 0,77612143725, nos termos dos documentos da Oferta. Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3. **Para mais informações acerca do Direito de Preferência ver seção “4. Termos e Condições da Oferta – Direito de Preferência” na página 68 deste Prospecto.**

**Procedimento de Alocação**

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de

investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 111 DESTE PROSPECTO.**

**Prazo de Colocação**

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

**Plano de Distribuição**

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. **Para maiores informações sobre o plano de distribuição, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 76 deste Prospecto Definitivo.**

**Pedido de Subscrição**

Pedido de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

**Período de Alocação de Ordens**

Para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição, o período compreendido entre os dias 25 de abril de 2019 e 27 de maio de 2019 (inclusive), conforme indicado **na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 87 deste Prospecto Definitivo.**

**Investidores Não Institucionais**

Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Alocação de Ordens, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos.

**Oferta Não Institucional**

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

**Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional” na página 77 e seguintes deste Prospecto Definitivo.**

#### **Pessoas Vinculadas**

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

#### **Critério de Colocação da Oferta Não Institucional**

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 30% (trinta por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição. **Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional” na página 79 deste Prospecto Definitivo.**

### **Investidores Institucionais**

Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

### **Oferta Institucional**

Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos previstos na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional” na página 79 deste Prospecto Definitivo.

### **Critério de Colocação da Oferta Institucional**

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

**Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Institucional” na página 79 deste Prospecto Definitivo.**

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

Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Cota da Emissão receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Com relação ao tratamento de recibo de cotas relacionado aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência veja a Seção “Direito de Preferência” na página 68 deste Prospecto.

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

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

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

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

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 111 DESTE PROSPECTO.**

<b>Taxa de ingresso e taxa de saída</b>	Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.
<b>Escriturador</b>	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade por ações, com sede na cidade de Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo.
<b>Formador de Mercado</b>	Significa a instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

**Registro na CVM**

O pedido de registro automático da Oferta foi apresentado à CVM em 18 de março de 2019. A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

**Negociação e Custódia das Cotas no Mercado**

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

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

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

**Alocação e Liquidação da Oferta**

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

Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação de Ordens, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido e a eventual emissão de Cotas do Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final da Alocação.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA VER SEÇÃO “ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA” NA PÁGINA 81 DESTE PROSPECTO.**

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

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o

fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.Net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelarem-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos



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

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

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

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

**Retorno tentativo nos primeiros 12 (doze) meses do Fundo**

Nos 12 (doze) primeiros meses do Fundo, ou seja, até o encerramento do mês de maio de 2019, o Gestor, por sua mera liberalidade, poderá não receber parte ou integralmente a parcela da taxa de administração à qual faz jus, a título de Taxa de Gestão, uma vez que, caso necessário, será deduzido da parcela da Taxa de Administração destinada ao pagamento da Taxa de Gestão, até sua integralidade, o montante necessário para que os rendimentos mensais, a serem distribuídos aos cotistas do Fundo, sejam correspondentes a R\$ 0,5834 por cota (1/12 do rendimento anualizado de R\$ 7,00 por cota). A contribuição do Gestor em prol da obtenção deste retorno tentativo nos 12 (doze) primeiros meses do Fundo está limitada ao valor da Taxa de Administração destinada ao pagamento da Taxa de Gestão e, portanto, não há qualquer garantia por parte do Gestor de prover qualquer rendimento aos cotistas do Fundo.

**Público Alvo**

A Oferta é destinada aos Investidores da Oferta.

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

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

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

**Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor**

259 (duzentas e cinquenta e nove) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$25.066,02 (vinte e cinco mil, sessenta e seis reais e dois centavos) por Investidor, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária e R\$25.900,00 (vinte e cinco mil e novecentos reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 79 deste Prospecto Definitivo, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 67 deste Prospecto Definitivo.

**Condições Precedentes**

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de todas as condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, descritas no Contrato de Distribuição, até o registro da Oferta.

**Para maiores informações sobre as Condições Precedentes, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Contrato de Distribuição – Condições Precedentes” na página 83 deste Prospecto Definitivo.**

**Inadequação de investimento**

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “5. Fatores de Risco”, nas páginas 91 a 112 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

**Fatores de Risco:**

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 91 A 112 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

**Informações adicionais**

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na

Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 89 deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**2. SUMÁRIO DO XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## SUMÁRIO DO XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

*Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do “Anexo I” (página 145). Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.*

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

### **Base Legal**

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

### **Público Alvo**

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

### **Objeto**

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de investimento de ao menos 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido, direta ou indiretamente em exploração comercial de empreendimentos preponderantemente na área logística ou industrial, mediante a locação de quaisquer direitos reais sobre Imóveis, não obstante, poderá buscar ganho de capital, conforme orientação do Gestor, por meio da compra e venda de Imóveis, cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico detentores de direitos reais sobre Imóveis. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos nos 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 ao Fundo; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento exclusivamente atividades permitidas ao Fundo; (iii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento exclusivamente atividades permitidas ao Fundo; (v) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo 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; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliário; e (viii) letras imobiliárias garantidas.

Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

## Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

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

### *Taxa de Administração*

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sendo assegurado um valor mínimo equivalente a R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês. Para fins do cálculo ora previsto, será utilizada a tabela abaixo:

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	0,95% a.a.
De R\$ 500.000.000,01 até R\$1.000.000.000,00	0,85% a.a.
Acima de R\$1.000.000.000,01	0,75% a.a.

Os valores base da tabela previstos acima serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA. As alíquotas incidirão respectivamente sobre os valores identificados nas tranches, conforme elencadas na tabela acima, em regra de cascata.

Para fins do cálculo da Taxa de Administração, será considerada base de cálculo: (i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, ou (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX).

O Administrador voltará a adotar o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração, caso, a qualquer momento, as cotas do Fundo deixem de integrar os índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo.

A Taxa de Administração também engloba os pagamentos devidos ao Gestor (conforme disposto abaixo), ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

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

A Taxa de Administração será apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo.

### *Taxa de Gestão*

A remuneração do Gestor, na prestação dos serviços de gestão de carteira do Fundo, corresponderá ao remanescente da Taxa de Administração após o pagamento da remuneração do Administrador, do Custodiante, e do Escriturador, conforme disposto no Contrato de Gestão.



A Taxa de Gestão será apropriada e paga mensalmente ao Gestor, por período vencido, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo.

Até o encerramento do mês de maio de 2019, o Gestor, por sua mera liberalidade, poderá não receber parte ou integralmente a parcela da taxa de administração à qual faz jus, a título de Taxa de Gestão, uma vez que, caso necessário, será deduzido da parcela da Taxa de Administração destinada ao pagamento da Taxa de Gestão, até sua integralidade, o montante necessário para que os rendimentos mensais, a serem distribuídos aos cotistas do Fundo, sejam correspondentes a R\$ 0,5834 por cota (1/12 do rendimento anualizado de R\$ 7,00 por cota). A contribuição do Gestor em prol da obtenção deste retorno tentativo nos 12 (doze) primeiros meses do Fundo está limitada ao valor da Taxa de Administração destinada ao pagamento da Taxa de Gestão e, portanto, não há qualquer garantia por parte do Gestor de prover qualquer rendimento aos cotistas do Fundo.

#### *Taxa de Performance*

Adicionalmente, o Fundo terá, a partir da Data de Início, uma Taxa de Performance, a qual corresponderá a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do valor total integralizado de Cotas do Fundo, já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a Taxa de Administração, que exceder a variação acumulada do IPCA, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, acrescido de um *spread* de 6% (seis por cento). A Taxa de Performance será paga ao Gestor sempre que houver amortização de Cotas, ou outros pagamentos aos Cotistas autorizados por este Regulamento, conforme definição de “Va” abaixo, bem como por ocasião da liquidação do Fundo, em qualquer caso, desde que o valor total integralizado de Cotas, corrigido pela variação do IPCA, acrescido de um *spread* de 6% (seis por cento), para fins de cálculo da Taxa de Performance a partir da data da respectiva integralização, tenha sido totalmente restituído aos Cotistas por meio de amortizações ou pagamentos. A Taxa de Performance será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero (TP>0):

$$TP = 0,20 * [Va * (\sum i \text{ Corrigido} - \sum p \text{ Corrigido})]$$

onde,

TP = Taxa de Performance;

Va = valor total que foi distribuído aos Cotistas no semestre;

$\sum i$  Corrigido = variação percentual do retorno referente a distribuição de rendimento de cada cota, ou seja, quociente calculado entre o valor total distribuído aos cotistas no semestre, previsto no Regulamento do Fundo, e o valor unitário por cotas integralizadas, valor esse que será corrigido mensalmente pela variação do IPCA, acrescido de um *spread* de 6% (seis por cento) até a data de apuração da Taxa de Performance;

$\sum p$  Corrigido = variação percentual acumulada do IPCA, acrescido de um *spread* de 6% (seis por cento), até a data de apuração da Taxa de Performance.

#### **Perfil do Administrador**

**A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** foi autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 550/15 em 08/01/2016 por meio do Ato Declaratório nº 14.820; a realizar custódia de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 542/13 em 01/09/2016 por meio do Ato Declaratório nº 15.208; e a realizar escrituração de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 543/13 em 07/12/2016 por meio do por meio do Ato Declaratório nº 15.382.

## **Perfil do Coordenador Líder**

O Coordenador Líder iniciou suas atividades em Porto Alegre, no ano de 2001, com a proposta de aliar a distribuição de investimentos com educação financeira do investidor. O principal objetivo foi o de proporcionar aos seus clientes o acesso a uma gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: corretora de valores, gestão de recursos, corretora de seguros, educação financeira e mercado de capitais.

Em 2003, houve a constituição da XP Educação como uma empresa independente e responsável por oferecer cursos de investimentos para clientes e o público em geral. No ano de 2005, o Gestor iniciou suas atividades com a criação do fundo XP Investor FIA. Neste mesmo ano, o Coordenador Líder atingiu a marca de 10.000 (dez mil) clientes e 25 (vinte e cinco) escritórios de agentes de investimento credenciados.

Em 2007, foi realizada a aquisição da AmericaInvest, corretora situada no Rio de Janeiro, que marcou o início da atuação do Coordenador Líder como corretora de valores e, conseqüentemente, o lançamento da área institucional. No ano de 2008, o Coordenador Líder foi considerado a primeira corretora independente, não ligada a bancos, a lançar um fundo de capital protegido. Adicionalmente, a XP Educação, por meio de seus cursos de educação financeira, atingiu a marca de 100.000 (cem mil) alunos.

Em 2010, criou-se a área de renda fixa e a XPTV, canal de informação em tempo real sobre o mercado financeiro para assessores. No mesmo ano, o Coordenador Líder recebeu investimento do fundo de Private Equity inglês Actis.

Em 2011, deu-se o início das atividades do Grupo XP no mercado internacional, por meio da criação da XP Securities, sediada em Nova Iorque (EUA). Em 2012, o Coordenador Líder recebeu investimento do fundo de Private Equity norte-americano General Atlantic.

Em 2013, o Coordenador Líder atingiu 75.000 (setenta e cinco mil) clientes ativos e R\$9.500.000.000,00 (nove bilhões e quinhentos milhões de reais) sob custódia. A expansão das atividades do Grupo XP no mercado internacional ocorreu em 2014, através da abertura do escritório da XP Securities, em Miami.

Em 2014, o Coordenador Líder adquiriu a Clear Corretora. Em 2016, anunciou a aquisição de 100% (cem por cento) do capital da Rico Corretora.

Em renda fixa, a XP Investimentos possui aproximadamente R\$35 (trinta e cinco) bilhões sob custódia, e disponibiliza em sua Plataforma Bancária cerca de 60 (sessenta) emissores.

O Coordenador Líder, através da área de mercado de capitais, coordenou diversas ofertas públicas de Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI) e Fundo de Investimento Imobiliário (FII). Em 2014, o Coordenador Líder celebrou o 1º (primeiro) contrato de formador de mercado de CRA.

Em 2015, a XP Investimentos atuou como coordenador líder das ofertas de FIDC Angá Sabemi Consignados II (R\$ 128 milhões), CRA da 1ª e 2ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Burger King (R\$ 102 milhões), CRA da 74ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Alcoeste (R\$ 35 milhões) e Debênture 12.431, em Duas Séries, da Saneatins (R\$ 190 milhões). Ainda, atuando como coordenador, a XP Investimentos participou da Debênture 12.431, em Série Única, da VLI Multimodal (R\$ 232 milhões), Debênture 12.431, em Série Única, da Ventos de São Tito Holding (R\$ 111 milhões), CRA da 72ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL (R\$ 150 milhões) e CRA da 1ª Série da 7ª Emissão da Gaia Agro Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$ 67 milhões).

Em 2016, as principais ofertas nas quais a XP Investimentos atuou como coordenador líder foram: Cotas Seniores e Mezaninos do FIDC Angá Sabemi Consignados V (R\$ 194 milhões), CRA da 1ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Bartira (R\$ 70 milhões), CRA da 79ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco

Burger King (R\$ 202 milhões), CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$ 135 milhões), Cotas Seniores do FIDC Credz (R\$ 60 milhões) e Debênture 12.431, em Série Única, da Calango 6 (R\$ 43,5 milhões). Ainda, atuando como coordenador, a XP Investimentos participou do CRI da 127ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Atento (R\$ 30 milhões), CRI da 135ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Iguatemi (R\$ 275 milhões), CRI da 73ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Vale (R\$ 140 milhões), CRI da 272ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec Securitizadora – Risco Multiplan (R\$ 300 milhões), CRA da 3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Raízen (R\$675 milhões), CRA da 83ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL (R\$ 200 milhões), CRA da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora – Risco São Martinho (R\$ 350 milhões), CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$ 135 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da Cemar (R\$ 270 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da Celpa (R\$ 300 milhões), Debênture 12.431, em Três Séries, da TCP (R\$ 588 milhões) e Debênture 12.431, da 1ª Série, da Comgás (R\$ 675 milhões).

Em 2017, a XP participou como coordenadora líder das ofertas do CRA da 104ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora - Risco VLI (R\$ 260 milhões), CRA da 99ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Coruripe (R\$ 135 milhões), CRI da 1ª Série da 5ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários - Risco Cyrela (R\$ 150 milhões), CRI da 64ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco MRV (R\$ 270 milhões), CRI da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização – Risco Aliansce (R\$ 180 milhões), CRI da 82ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco Urbamais (R\$ 50 milhões), CRI da 25ª Série da 1ª Emissão da Isec Securitizadora – Risco Direcional Engenharia (R\$198 milhões), Debênture, em Três Séries, da 12ª Emissão da Light S.E.S.A (R\$398 milhões), Debênture, em Duas Séries, da Movida (R\$40 milhões), Debênture 12.431, em Série Única, da 13ª Emissão da Light S.E.S.A (R\$458 milhões), CRA da 10ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco JF Citrus (R\$100 milhões), Debênture 12.431, em Série Única, da 3ª Emissão da Nascentes do Xingu Participações e Administração S.A. (R\$155 milhões), CRA da 2ª Série da 1ª Emissão Cibrasec Securitizadora – Risco Minerva (R\$350 milhões) e CRI da 156ª Série da 1ª Emissão RB Capital Companhia de Securitização – Risco Aliansce (R\$300 milhões). Ainda, atuando como coordenador, a XP Investimentos participou da Debênture 12.431, da 1ª Série, da CCR AutoBAn, Debênture 12.431, em Duas Séries, da 8ª Emissão da Energisa S.A. (R\$374 milhões), CRA da 1ª e 2ª Séries da 14ª Emissão da Vert Companhia Securitizadora – Risco Ipiranga (R\$944 milhões), CRA das 9ª e 10ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização – Risco Fibria (R\$941 milhões), Notas Promissórias Comerciais da 4ª Emissão da Arteris S.A. (R\$650 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da 5ª Emissão, da Arteris S.A. (R\$1.615 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da 7ª Emissão da Cosern (R\$370 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da 6ª Emissão da RodoNorte (R\$390 milhões) Debênture 12.431, em Quatro Séries, da 9ª Emissão da Energisa S.A. (R\$850 milhões).

Atualmente a XP Investimentos possui presença no atendimento do investidor pessoa física e institucional, com mais de 592.000 (quinhentos e noventa e dois mil) clientes ativos, resultando em um volume próximo a R\$144 (cento e quarenta e quatro) bilhões de ativos sob custódia. Em março de 2018, a XP Investimentos possuía cerca de 660 (seiscentos e sessenta) escritórios afiliados e cerca de 3 mil assessores. No ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos, a XP Investimentos encerrou o ano de 2017 em 5º (quinto) lugar em número de operações, volume de origemação e distribuição. Quanto ao número de operações e volume distribuído de Fundos de Investimento Imobiliário, encerrou o ano em 1º (primeiro) lugar.

### **Perfil do Gestor**

O Gestor é parte da XP Asset Management, que reúne a experiência e a flexibilidade de uma gestora especialista e independente com a estrutura de um grupo financeiro. Fundado em 2006, o Gestor conta com profissionais experientes no mercado financeiro. Focado na gestão de fundos de investimento, o Gestor possui mais de R\$ 18 bilhões sob gestão distribuídos entre mais de 130 mil cotistas de diferentes perfis.

O Gestor é detentor do rating MQ2 da Moody's Investors Service, cuja avaliação "reflete o processo de investimento disciplinado da gestora com foco em resultados de longo prazo, o time de profissionais qualificados e experientes, e o suporte, compromisso e supervisão de seu controlador (...)". Como reconhecimento de sua performance e qualidade na gestão de recursos, a XP Gestão recebeu diversos prêmios nos últimos anos, entre os quais destacamos os concedidos pelo S&P e Valor econômico (2017), Revista Investidor Institucional (2016, 2015 e 2014), MQ2 Moody's Investor Services (2016), Exame (2016 e 2013), Revista Valor Investe (2015), e Revista IstoéDinheiro (2014).

No que se refere aos ativos imobiliários, o Gestor conta com uma equipe detentora do currículo abaixo.

### Estratégia de Investimentos

Investir em galpões big box, modulares e híbridos em todos os tipos de contratos locatícios, firmados com locatários de qualidade creditícia adequada ao perfil do Fundo, e situados em localizações consideradas estratégicas pelo Gestor, com infraestrutura urbana disponível e com especificações técnicas e padrão construtivo que atendam aos critérios estabelecidos pelo Gestor.

### Processo de Investimento



### Gestão Ativa



## Sumário da Experiência Profissional do Gestor

A XP Gestão de Recursos possui equipe e know-how em produtos estruturados, tais como Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDCs), Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) e Fundos de Investimento em Participações em Infraestrutura (FIPs-IE).

Na data deste Prospecto, a equipe imobiliária da XP Gestão é composta por:

**André Masetti**

Responsável CVM e pela estratégia de Fundos Imobiliários.

Sócio do Grupo XP, possui mais de 10 anos de experiência no mercado financeiro. Anteriormente, foi associado da RB Capital Asset Management por 4 anos e trabalhou no family office do Grupo Ambev e Deloitte.

É formado em Contabilidade (PUC-SP), tem o certificado de gestão financeira (CFM – Certificate in Financial Management) pelo Insper.

**Marcelo Hannud**

Responsável pela originação dos fundos imobiliários de renda e líder da estratégia de investimento no setor de galpões logísticos do núcleo de Fundos Estruturados da XPG.

Possui mais de 35 anos de experiência em real estate. Atuou como investidor e co-incorporador junto à empresas do mercado, participando ativamente dos processos de originação, estruturação e desenvolvimento de projetos que totalizaram R\$ 8,5 bilhões de VGV. Foi também sócio fundador da empresa Developer, focada no desenvolvimento de projetos para o público de baixa-renda, e da empresa BemCasa, voltada para originação de oportunidades em real estate para fundos de Investimentos. Com foco patrimonialista, investe no segmento logístico desde 1999.

**Lucas Paravizo**

Responsável pela controladoria dos fundos imobiliários da XPG.

Possui mais de 8 anos de experiência em mercado de capitais com foco em imobiliário, tendo atuado por 2 anos como consultor na área de Internal Audit Risk and Compliance Services (IARCS) com foco em Major Projects Advisory (MPA) na KPMG e por 6 anos na área de Informações Gerenciais da RB Capital, com experiência em Societário, Fiscal, Controladoria, Gestão Financeira e Captação, Planejamento Estratégico, Orçamento e controle, Securitização, Gestão de Fundos e processos de M&A.

É formado em Administração pela Universidade Federal de Viçosa (UFV), com MBA em Gestão Financeira, Controladoria e Auditoria pela Fundação Getúlio Vargas (FGV-SP).

**Pedro Carraz**

Responsável pela originação dos fundos de renda e líder da estratégia de investimento no setor de shopping centers do núcleo de Fundos Estruturados da XPG.

Possui mais de 10 anos de experiência no mercado imobiliário, tendo trabalhado na BRMalls Participações S/A (“BRMalls”) durante 9 anos e meio, desde a criação da empresa em 2007. Passou pelas áreas de finanças corporativas, análise de investimentos dos projetos greenfields e expansões das Cia., planejamento financeiro, novos negócios e M&A. Também foi responsável pelas áreas financeira e comercial do Shopping Tijuca entre 2011 e 2012, sendo este um dos maiores shoppings da BRMalls.

É formado em Engenharia de Produção pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-RJ).

**Luiz Bueno**

Responsável pelos fundos detentores dos ativos de “tijolo”.

Atuou por 3 anos na área de gestão de fundos de investimentos da RB Capital, sendo responsável pela estratégia de Real Estate Project Finance, cujas atividades consubstanciavam prospecção de oportunidades de investimentos, análise de viabilidade econômica dos projetos, estruturação e gestão financeira das operações investidas.

É formado em Relações Internacionais pela FACAMP e possui MBA em Engenharia Financeira pela Poli/USP.

**Samuel Evangelista**

Responsável pela estruturação de ativos e fundos no núcleo de Fundos Estruturados da XPG.

Possui mais de 4 anos de experiência no mercado financeiro, tendo trabalhado na RB Capital durante esse período. Passou um ano e meio na área de fundos de crédito estruturado e renda fixa no controle, análise, precificação e gerenciamento do portfólio de fundos. Também trabalhou na área de investimentos proprietários da RB Capital por mais de dois anos e meio na análise e estruturação de novos negócios com foco em projetos imobiliários e de infraestrutura, desde a modelagem financeira, interface com parceiros até estrutura fiscal, comitês de investimento e contratos da operação.

É formado em Engenharia Mecânica-Aeronáutica pelo Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA-SP).

**Rodrigo Oliveira**

Analista de Gestão da XP Asset Management.

Iniciou sua carreira em 2011 na Rio Bravo, atuando na área de controladoria fiduciária e proprietária. Em 2015 foi para a RB Capital Asset Management, onde atuou por 3 anos na área de gestão de Fundos Imobiliários e Fundos de Crédito.

É técnico em Contabilidade e está cursando Matemática no IME-USP.

Larissa Gavioli

Responsável pela área de Engenharia da XPG.

Iniciou sua carreira em 2011 na Cassol Pré-Fabricados, atuando na área de produção de empreendimentos de grande porte (shoppings, supermercados e galpões logísticos). Em 2012 foi para Construtora Rossi, onde atuou por quatro anos na área de planejamento físico e financeiro de obras residenciais e comerciais, desde o lançamento e estudo de viabilidade do empreendimento até o controle mensal da produção e reporte à diretoria da eficiência no uso de recursos e previsibilidade no resultado final do negócio.

É formada em Engenharia Civil pela UFPR.

Danilo Romeu

Responsável pela controladoria dos ativos de “tijolo”.

Profissional com 10 anos de experiência na área de planejamento financeiro e controle, sendo 6 deles no setor de Real Estate. Em 2011, ingressou na Cipasa Desenvolvimento Urbano, onde atuou por 5 anos na área de planejamento financeiro e controle, sendo 2 deles como gerente e responsável pela reestruturação financeira da companhia, análise de viabilidade econômica dos projetos e estudos de M&A.

É formado em Administração de Empresas com ênfase em Finanças pela FECAP e possui MBA em Gestão Financeira, Controladoria e Auditoria pela FGV

Rodrigo Pavone

Responsável pela controladoria dos ativos de “tijolo”.

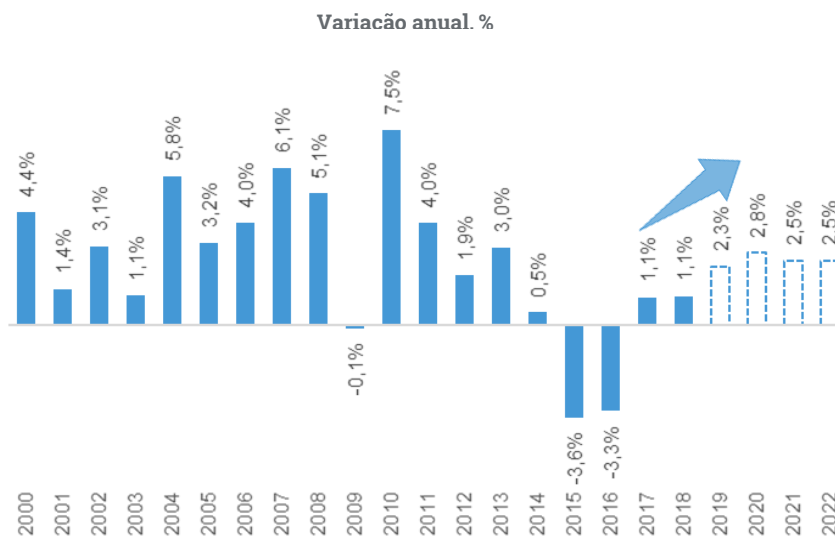
Iniciou sua carreira na área de auditoria e consultoria contábil na Crowe Horwath em 2012, onde atuou por 5 anos prestando serviço em diversas empresas, sendo responsável pela carteira de clientes de tais segmentos: Fundos de investimento, Holdings patrimoniais e Real Estate. As atividades consistiam nos processamentos contábeis, análise das demonstrações financeiras, visando a melhor tomada de decisão dos gestores, planejamento tributário com base nas premissas adotadas pela companhia, acompanhamento de auditorias internas e externas, estruturação e gestão de equipe para projetos de situação especial.

É formado em Ciências Contábeis pela Universidade Nove de Julho.

## Cenário macroeconômico de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

### Produto Interno Bruto

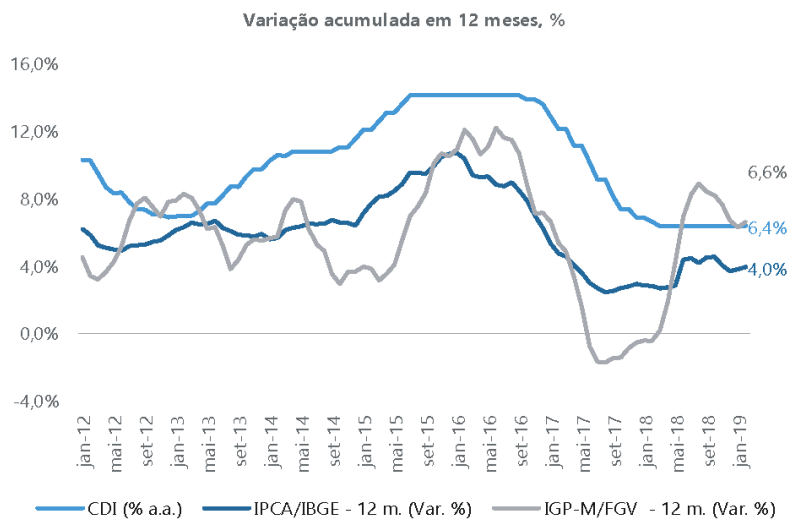
Após 2 anos de quedas consecutivas, sinais de recuperação se tornam mais evidentes com o ponto de inflexão em 2017 e o leve crescimento em 2018. Com isto, são mantidas as perspectivas de crescimento para os anos seguintes.<sup>1</sup>



<sup>1</sup>BCB. Sistema de Expectativas de Mercado do Banco Central do Brasil (BCB) - PIB Total - variação % - Mediana - Anual - 06/03/2019 para 2019 a 2022.

## Taxa básica de Juros e Inflação

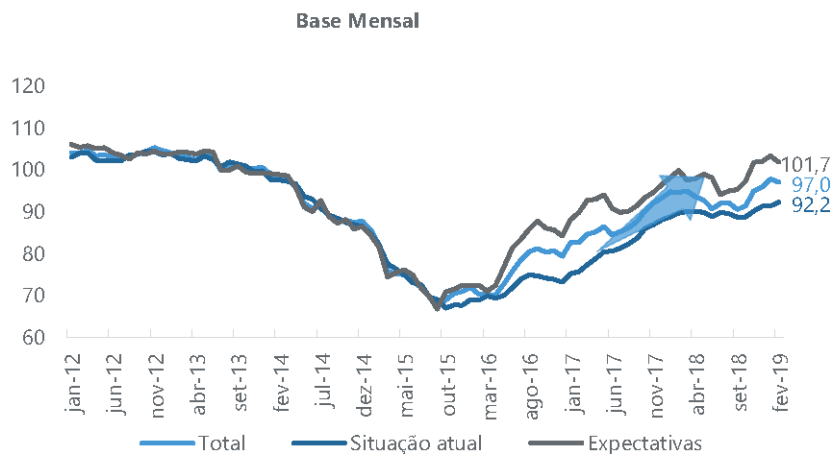
A taxa de juros no patamar atual, na visão da XP Asset, incide positivamente sobre a demanda agregada e sobre a formação bruta de capital fixo, barateando empréstimos e estimulando investimentos. Os índices de inflação (IPCA e IGP-M) permanecem em patamares baixos, não havendo pressão inflacionária que justifique novas altas de juros no curto prazo, segundo o BCB.<sup>1</sup>



<sup>1</sup>B3, IBGE e FGV

## Índice de Confiança Empresarial

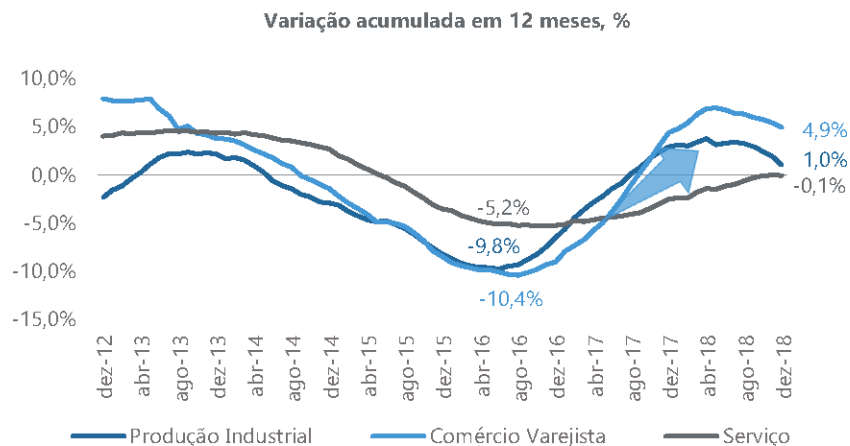
Elevação nos índices de confiança do empresário, na visão do Gestor, indica melhora na percepção do cenário macroeconômico de curto e de médio prazo.<sup>1</sup>



<sup>1</sup>FGV. Fevereiro de 2019.

## Produção Industrial e Setores de Serviços e de Comércio Varejista

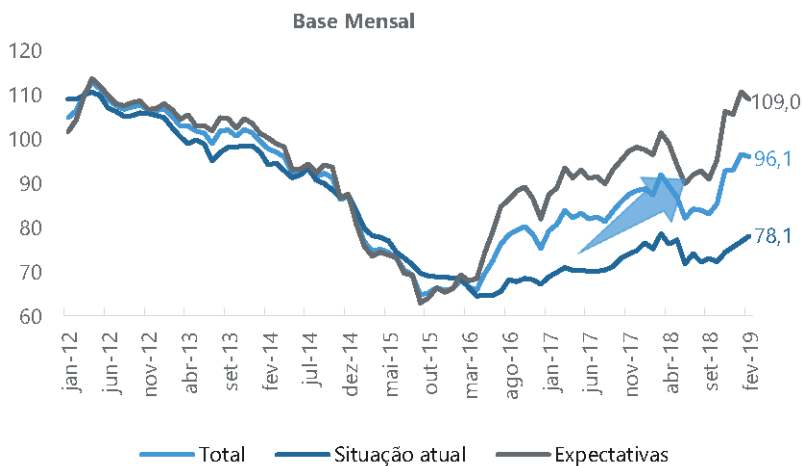
O aumento na produção industrial e a retomada dos setores de serviços e comércio varejista sinalizam, na visão do Gestor, a recuperação econômica e reforçam ainda mais a expectativa de crescimento econômico.<sup>1</sup>



<sup>1</sup>IBGE. Janeiro de 2019.

## Índice de Confiança do Consumidor

Sentimento de melhora do cenário atual e otimismo em relação ao futuro (disparidade positiva entre situação atual e a expectativa).<sup>1</sup>

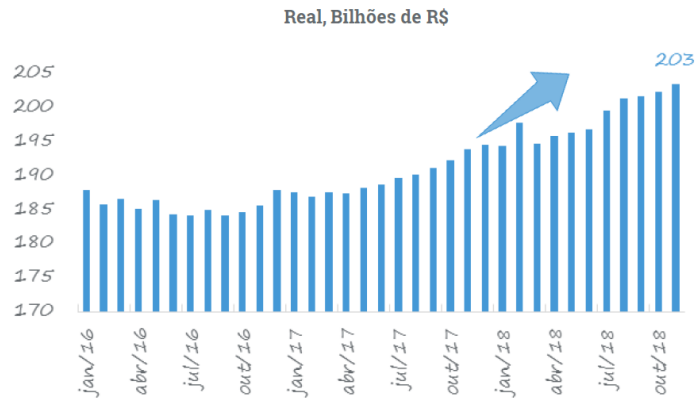


<sup>1</sup>FGV. Fevereiro de 2019.



## Renda

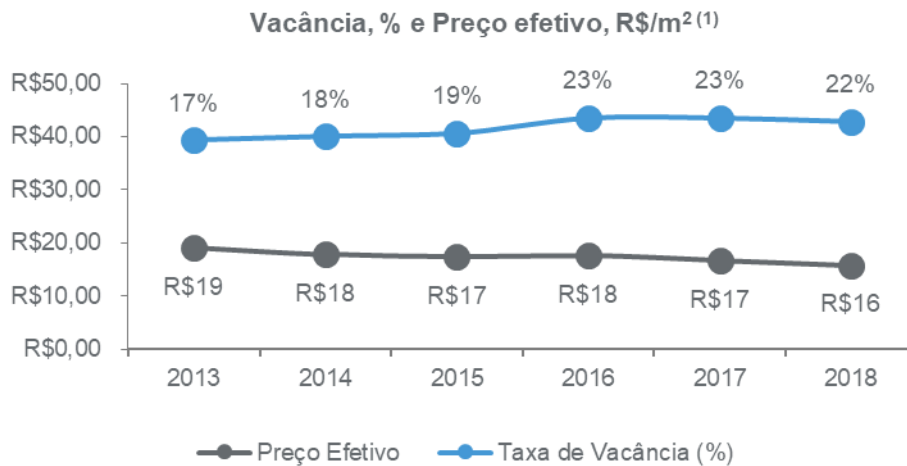
Ainda que resistente e em ritmo lento, a redução da taxa de desemprego desde 2017 promoveu o aumento na massa de rendimento disponível. Isto favorece a aceleração do consumo, fomentando a indústria, comércio e serviços, e realimentando o ciclo econômico.<sup>1</sup>



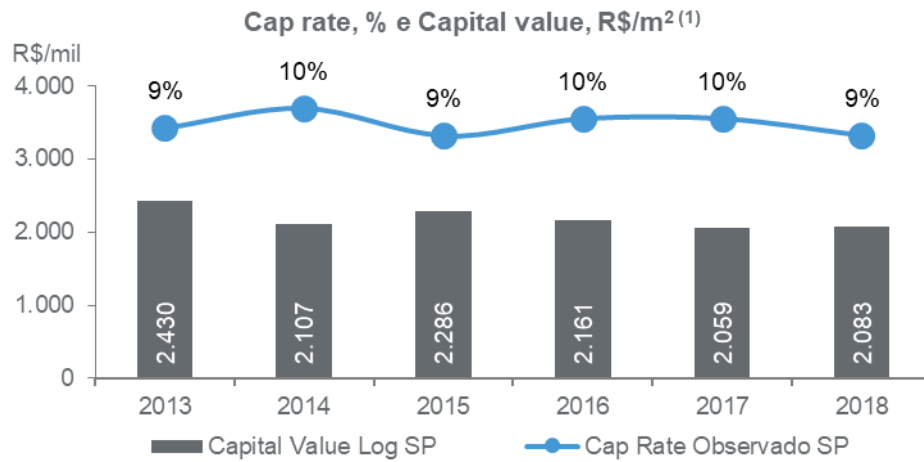
<sup>1</sup>IBGE. Novembro de 2018

## Mercado Logístico

Os sinais de recuperação macroeconômica e a tendência de reequilíbrio entre as curvas de oferta e demanda são importantes indícios de que o setor de condomínios logísticos e industriais no Brasil já segue em direção ao equilíbrio. Os dados projetados pela XP Investimentos sobre o mercado do Estado de São Paulo – aproximadamente 64,5% da indústria nacional - revelam ponto de inflexão de vacância no ano de 2018.



Diante da redução de áreas disponíveis para locação, os empreendimentos existentes tendem a se valorizar, comprimindo a curva de *cap rate*.



<sup>1</sup>Cushman & Wakefield. Janeiro de 2019

Os galpões podem ser classificados em big box, modular e híbrido, cuja ilustração e perfil de ocupação são demonstrados a seguir.



Os ativos imobiliários podem ser atípicos ou típicos. Os contratos atípicos decorrem de operações imobiliárias de *built-to-suit*, *sale-and-leaseback* e *buy-to-lease*. Abaixo, são apresentadas, em termos simplistas, as diferenças entre os tipos de contratos e entre as modalidades de transações.

### ATÍPICO

Contrato de locação firmado no âmbito do Art. 54-A da Lei 12.744/2012 com o objetivo de remunerar o investidor pelo desembolso realizado. O preço acordado, portanto, dificilmente é balizado por parâmetros de mercado.



#### BUILT-TO-SUIT

Investidor constrói um galpão de acordo com as especificações técnicas que atendam às necessidades operacionais do futuro locatário.



#### SALE-AND-LEASEBACK

Investidor adquire um imóvel do próprio inquilino para quem irá alugar. O futuro locatário é, portanto, o ocupante do imóvel.



#### BUY-TO-LEASE

Investidor adquire imóvel de terceiros a fim de atender às necessidades do futuro locatário, o qual firmará no ato da compra contrato locação com o próprio investidor.

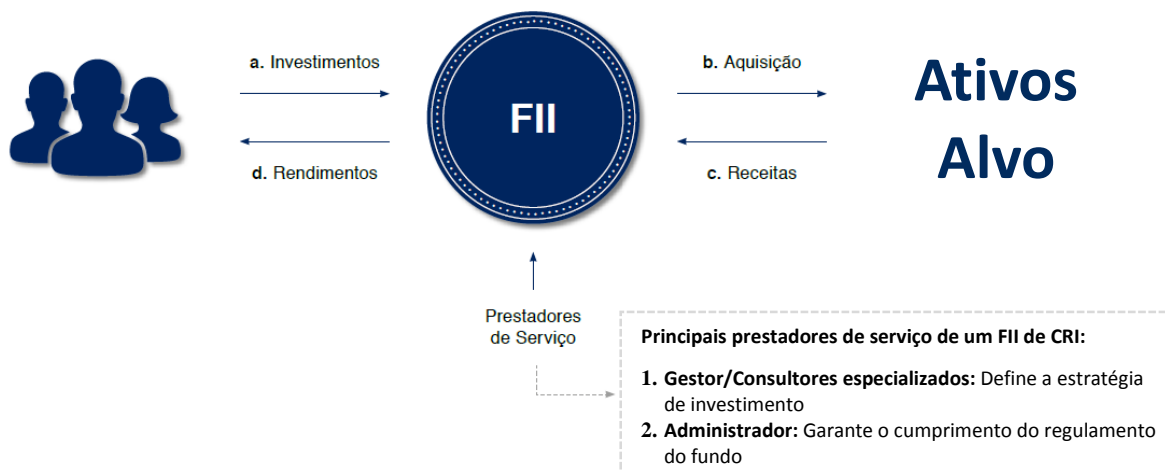
### TÍPICO

Contratos de locação nos termos da Lei 8.245 de 1991, atualizados anualmente pela inflação e a cada três anos pelo mercado (revisional).



## Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

Os fundos de investimento imobiliários (FII) são veículos de investimento coletivo, que agrupam investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668/1993, da Lei nº 9.779/1999, da Instrução CVM nº 472 e demais regras aplicáveis. Além disso, são fundos fechados, ou seja, não permitem resgate das cotas, de modo que o retorno do capital investido se dá por meio da distribuição de resultados, da venda das cotas ou, quando for o caso, na dissolução do fundo com a venda dos seus ativos e distribuição proporcional do patrimônio aos cotistas.



O surgimento desta modalidade de fundo de investimento se deu em junho de 1993, com a promulgação da Lei nº 8.668/1993, e sua regulamentação pela CVM foi instituída em janeiro do ano seguinte, através das Instruções CVM 205 e 206, ambas de 14 de janeiro de 1994. A Instrução CVM nº 205 foi revogada pela Instrução CVM nº 472, que por sua vez foi alterada pela Instrução CVM nº 478 e posteriormente alterada pela Instrução CVM 571 e pela Instrução da CVM nº 580, de 15 de setembro de 2016. A Instrução CVM nº 206 foi revogada pela Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

*Os recursos de um FII podem ser aplicados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, na construção de imóveis, na aquisição de imóveis prontos, no investimento em projetos que viabilizem o acesso à habitação e serviços, para posterior alienação, locação ou arrendamento; ou ainda em outros investimentos de lastro imobiliário, como CRI, LH, LCI e cotas de outros fundos imobiliários, ou seja, em ativos de cunho imobiliário, visando gerar retorno pela valorização, locação, arrendamento, venda ou demais atividades relacionadas ao ativo.*

*Com o objetivo de majorar o volume de recursos direcionados ao setor imobiliário e estimular seu desenvolvimento, incentivou-se a realização de investimentos em fundos imobiliários por pessoas físicas por meio da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que as isentou de tributação a título de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelos fundos imobiliários.*

*Os benefícios dos FIIs não estão circunscritos à isenção fiscal, consubstanciando também:*

- *Diversificação de Risco: o Fundo pode adquirir participações em diversos Ativos Imobiliários, de modo que o investimento não esteja concentrado num único empreendimento ou localização;*
- *Benefício Fiscal: conforme item “Regras de Tributação do Fundo” deste Prospecto e a legislação aplicável, pessoas físicas são isentas do Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo;*
- *Liquidez: as cotas do Fundo serão negociadas em Bolsa, permitindo que o investidor possa vender suas cotas no mercado secundário, podendo gerar uma liquidez maior em comparação à aquisição direta de um imóvel;*
- *Gestão profissional: gestão por equipe com experiência no setor imobiliário;*
- *Ticket Acessíveis: aportes baixos para investimentos em ativos relacionados ao mercado imobiliário se comparados com os valores necessários à aquisição das propriedades investidas;*
- *Simplicidade: as tarefas ligadas à administração de um imóvel ficam a cargo dos profissionais especializados.*

## **Principais Fatores de Risco do Fundo**

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

**Risco de mercado relativo aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros.** Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão 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 Imobiliários e dos Ativos Financeiros que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a alienar os Ativos Imobiliários ou liquidar os Ativos Financeiros a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

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

**Riscos relativos aos Ativos Imobiliários e risco de não realização dos investimentos.** Exceto pela destinação aos recursos decorrentes desta Oferta, o Fundo não tem Ativos Imobiliários pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico”. Assim, o Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de imóveis, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. Além disso, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários.** Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

<b>Administrador</b>	<p><b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano CEP 01452-000 - São Paulo - SP At.: Marcos Wanderley Telefone: (11) 3030-7170 E-mail: <a href="mailto:admfundos@vortex.com.br">admfundos@vortex.com.br</a> Website: <a href="http://www.vortex.com.br">www.vortex.com.br</a></p>
<b>Coordenador Líder</b>	<p><b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A</b> Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, Itaim Bibi CEP 04543-010 - São Paulo - SP At.: Fábio Fukuda Telefone: (11) 3526-1300 E-mail: <a href="mailto:dcm@xpi.com.br">dcm@xpi.com.br</a> / <a href="mailto:juridocomc@xpi.com.br">juridocomc@xpi.com.br</a> Website: <a href="http://www.xpi.com.br">www.xpi.com.br</a></p>
<b>Gestor</b>	<p><b>XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, parte, Itaim Bibi CEP 04543-907 - São Paulo - SP At.: Luiz Bueno Telefone: (11) 3526-0148 E-mail: <a href="mailto:luiz.bueno@xpgestao.com.br">luiz.bueno@xpgestao.com.br</a> Website: <a href="http://www.xpgestao.com.br/">http://www.xpgestao.com.br/</a></p>
<b>Custodiante</b>	<p><b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano CEP 01452-000 - São Paulo - SP At.: Naiara Cassiana da Silva Telefone: (11) 3030-7175 E-mail: <a href="mailto:operacoes@vortex.com.br">operacoes@vortex.com.br</a> Website: <a href="http://www.vortex.com.br">www.vortex.com.br</a></p>
<b>Escriturador</b>	<p><b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca CEP 22640-102 – Rio de Janeiro – RJ At.: Antonio Amaro Telefone: (21) 3514-0000 E-mail: (21) 3514-0099 Website: <a href="http://www.oliveiratrust.com.br/portal/">http://www.oliveiratrust.com.br/portal/</a></p>

**Assessores Legais do Gestor**

**SOUZA, MELLO E TORRES ADVOGADOS**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 16º andar, Itaim Bibi  
CEP 04538-133 - São Paulo – SP

At.: Julio Queiroz / Vitor Arantes

Telefone: (11) 3074-5700

E-mail: julio.queiroz@souzamello.com.br /

vitor.arantes@souzamello.com.br

Website: [www.souzamello.com](http://www.souzamello.com)

**Assessores Legais do  
Coordenador Líder**

**LEFOSSE ADVOGADOS**

Rua Tabapuã, 1.227, 14º andar

CEP 04533-014 – São Paulo - SP

At.: Sr. Roberto Zarour

Telefone: (11) 3024-6100

E-mail: roberto.zarour@lefosse.com

Website: [www.lefosse.com](http://www.lefosse.com)

**Auditor Independente do Fundo**

**ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, 7º andar, Torre Norte,  
Vila Nova Conceição

CEP 04543-011 – São Paulo - SP

At.: Flávio S. Peppe

Telefone: (11) 2573 3290

E-mail: flavio.s.peppe@br.ey.com

Website: [www.ey.com/br/pt/home](http://www.ey.com/br/pt/home)

#### **4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

### Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

#### Posição Patrimonial antes da Oferta

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

Quantidade de Cotas do Fundo (28/02/2019)	Patrimônio Líquido do Fundo (28/02/2019) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (28/02/2019) (R\$)
3.661.150	363.401.600,45	99,26

#### Posição Patrimonial após a Oferta

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

Cenários	Quantidade de Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R\$)
1	981.608	4.642.758	458.401.622,69	98,73
2	2.841.497	6.502.647	638.401.680,11	98,18
3	3.409.796	7.070.946	693.401.657,33	98,06

Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 28 de fevereiro de 2019, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a Captação Mínima da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 28 de fevereiro de 2019, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS” NA PÁGINA 111 DESTA PROSPECTO.**

### Histórico das Negociações

As Cotas da Primeira Emissão do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 07 de junho de 2018, sob o código “XPLG11”. A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos <sup>1</sup>			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
2019	99,95	104,00	101,91
2018	86,57	100,29	93,12
2017	n/a	n/a	n/a
2016	n/a	n/a	n/a
2015	n/a	n/a	n/a

<sup>1</sup> Até 11 de março de 2019

<b>Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos<sup>1</sup></b>			
<b>Valor de negociação por cota (em Reais)</b>			
<b>Data</b>	<b>Mín</b>	<b>Máx</b>	<b>Méd</b>
<b>1º Tri 2019</b>	99,95	104,00	101,91
<b>4º Tri 2018</b>	86,57	100,29	94,14
<b>3º Tri 2018</b>	87,04	97,50	92,15
<b>2º Tri 2018</b>	88,00	97,99	93,15
<b>1º Tri 2018</b>	n/a	n/a	n/a
<b>4º Tri 2017</b>	n/a	n/a	n/a
<b>3º Tri 2017</b>	n/a	n/a	n/a
<b>2º Tri 2017</b>	n/a	n/a	n/a
<b>1º Tri 2017</b>	n/a	n/a	n/a

<sup>1</sup> Até 11 de março de 2019

<b>Cotações Mensais - Últimos Seis Meses<sup>1</sup></b>			
<b>Valor de negociação por cota (em Reais)</b>			
<b>Data</b>	<b>Mín</b>	<b>Máx</b>	<b>Méd</b>
<b>Abr-19</b>	n/a	n/a	n/a
<b>Mar-19</b>	103,18	103,85	103,59
<b>Fev-19</b>	99,95	102,00	100,80
<b>Jan-19</b>	101,20	104,00	102,58
<b>Dez-18</b>	95,40	99,95	97,17
<b>Nov-18</b>	94,56	96,70	95,70
<b>Out-18</b>	86,57	92,49	90,31

<sup>1</sup> Até 11 de março de 2019

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

#### **Emissões Anteriores de Cotas do Fundo**

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou a primeira emissão de Cotas, encerrada em 5 de junho de 2018, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 3.662.140 (três milhões, seiscentas e sessenta duas mil, cento e quarenta) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas, 3.661.150 (três milhões, seiscentas e sessenta e um mil, cento e cinquenta) Cotas, por 5.931 (cinco mil, novecentos e trinta e um) investidores, atingindo o montante total de R\$ 366.115.000,00 (trezentos e sessenta e seis milhões, cento e quinze mil reais). Não foram colocadas no âmbito da primeira emissão Cotas do lote suplementar nem Cotas do lote adicional. As Cotas emitidas e não integralizadas foram canceladas.

O Fundo utilizou os recursos da primeira emissão para aquisição dos seguintes Ativos Imobiliários (Carteira com data base em fevereiro de 2019):

## Imóvel Americana

O Imóvel Americana é situado na Rua João Pádula, 245, Vila Tertini, cidade de Americana, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 58.407 do Oficial de Registro de Imóveis de Americana/SP, com área construída de 30.098 m2 onde foi construído galpão logístico big box – com possibilidade de modular e parque viário de fácil acesso pela Rodovia Anhanguera, cujas características flexibilizam a alocação do empreendimento para diferentes tipos de negócios e locatários de diversos segmentos de negócios (“Imóvel Americana”).

O Fundo adquiriu o Imóvel Americana pelo valor total de R\$ 67.172.522,59 (sessenta e sete milhões, cento e sessenta e dois mil, quinhentos e vinte e dois reais e cinquenta e nove centavos) nos termos da “Escritura Pública de Venda e Compra”, celebrada com o proprietário do Imóvel Americana, em 02 de julho de 2018 (“Contrato de Compra e Venda – Americana”), por meio da lavratura de escritura de venda e compra.

O Imóvel Americana está atualmente locado para a Dia Brasil Sociedade Ltda., empresa que atua no setor de varejo alimentar (supermercado), inscrita no CNPJ sob o nº 03.476.811/0001-51, nos termos de “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Prédio Urbano Para Fins Não Residenciais” celebrado em 28 de setembro de 2009, conforme aditado, e com vencimento em 31 de março de 2030, com atualizações anuais dos valores de aluguel no mês de abril, pelo IPC - FIPE.

A rede Dia nasceu na Espanha, em 1979, se expandiu e passou a atuar em mais 4 países: Argentina, Brasil, China e Portugal, estando entre as redes de distribuição que mais crescem no mundo. Hoje são mais de 7.000 lojas, entre próprias e franquias, 45 plataformas logísticas e cerca de 50.000 colaboradores. Em 2001 o primeiro mercado da rede DIA chegou ao Brasil. Hoje são 1.000 lojas presentes em São Paulo, Rio Grande do Sul, Minas Gerais, Bahia e Rio de Janeiro, que contam com 8.000 funcionários e 10 Centros de Distribuição.

A taxa de ocupação do Imóvel Americana nos últimos 5 (cinco) anos é de 100% (cem por cento) e, não houve qualquer inadimplência superior a 30 dias.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel Americana que seja de conhecimento do Administrador ou do Gestor e que não tenha sido mencionado anteriormente.

Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre o Imóvel Americana.

O Imóvel Americana conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora AIG Seguros S.A., com vigência de 1 de julho de 2018 à 1 de julho de 2019. As coberturas incluídas na apólice são referentes à riscos operacionais. Na opinião do Administrador do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades do locatário.

### CD Dia Americana



Rua João de Pádula, 245

Bairro: Vila Bertini  
Área construída: 30.098m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Vacância física: 0%  
19% do Patrimônio Líquido

Dia%	
Setor de atuação:	Comércio e Distrib. De Alimentos
Tipo de Contrato <sup>1</sup> :	Típico
Início:	abr-10
Prazo de locação (meses):	240
Vencimento:	mar-30
Índice de Reajuste do Contrato:	IPC/Fipe
Mês de reajuste <sup>2</sup> :	Abril
Próxima revisional <sup>3</sup> :	jul-19

<sup>1</sup>Na hipótese de rescisão motivada pela locatária, há previsão de cumprimento de aviso prévio de 180 dias e multa rescisória de 3 aluguéis vigentes proporcionais ao prazo residual do contrato.

<sup>2</sup>Mês de competência. O aluguel será corrigido anualmente considerando os índices relativos aos meses de março de cada ano. O primeiro pagamento do aluguel corrigido será realizado no mês subsequente. <sup>3</sup>Contrato de locação típico (Lei 8.245 de 1991) permitem a propositura de ações revisionais a cada três anos com o objetivo de adequar os valores de locação aos padrões de mercado.

Fonte: XP Asset Management

## Imóvel Cachoeirinha

O Imóvel Cachoeirinha é situado na Rua Lenine Queiroz, 333, Bairro Distrito Industrial, cidade de Cachoeirinha/RS, objeto da matrícula nº 54.794 do Oficial de Registro de Imóveis de Cachoeirinha/RS, com área construída de 38.410m<sup>2</sup>, onde foi construído galpão logístico big box – com possibilidade de modular e parque viário de fácil acesso pela BR-116, cujas características flexibilizam a alocação do empreendimento para diferentes tipos de negócios e locatários de diversos segmentos de negócios (“**Imóvel Cachoeirinha**”).

O Fundo adquiriu o Imóvel Cachoeirinha pelo valor total de R\$ 120.408.786,45 (cento e vinte milhões, quatrocentos e oito mil, setecentos e oitenta e seis reais e quarenta e cinco centavos), nos termos da “*Escritura Pública de Venda e Compra*”, celebrada com o proprietário do Imóvel Cachoeirinha em 02 de julho de 2018 (“**Contrato de Compra e Venda – Cachoeirinha**”), por meio da lavratura de escritura de venda e compra.

O Imóvel Cachoeirinha está atualmente locado para a Via Varejo S.A., empresa que atua no setor de varejo eletroeletrônico, inscrita no CNPJ 33.041.260/0652-90, nos termos de “*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial Sob a Modalidade Built To Suit e Outras Avenças*”, celebrado em 12 de maio de 2014, conforme aditado, e com vencimento em 15 de julho de 2035, com atualizações anuais dos valores de aluguel no mês de novembro, pelo IPCA - IBGE.

A Via Varejo S.A. é a empresa responsável pela administração de duas importantes varejistas brasileiras: Casas Bahia e Pontofrio. A Via Varejo está presente em mais de 400 municípios brasileiros, 20 Estados e no Distrito Federal, com quase mil lojas e cerca de 50 mil colaboradores. A Via Varejo, que tem sede administrativa no município de São Caetano do Sul, na Grande São Paulo (SP), posiciona-se como uma das maiores varejistas de eletroeletrônicos do mundo.

A taxa de ocupação do Imóvel Cachoeirinha nos últimos 5 (cinco) anos é de 100% (cem por cento) e, não houve qualquer inadimplência superior a 30 dias.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel Cachoeirinha que seja de conhecimento do Administrador ou do Gestor e que não tenha sido mencionado anteriormente.

Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre o Imóvel Cachoeirinha.

O Imóvel Cachoeirinha conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à AXA Corporate Solutions Seguros S.A., com vigência de 30 de junho de 2018 à 30 de junho de 2019. As coberturas inclusas na apólice são referentes à riscos operacionais. Na opinião do Administrador do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do Imóvel Cachoeirinha e compatível com as atividades do locatário.

## CD Via Varejo



Rua Lenine Queiróz, 333

**Bairro:** Distrito Industrial  
**Área construída:** 38.410m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Vacância física:** 0%  
**34% do Patrimônio Líquido**

### Via Varejo

Setor de atuação:	Comércio Varejista
Tipo de Contrato <sup>4</sup> :	Atípico
Início:	nov-15
Prazo de locação (meses):	236
Vencimento:	jul-35
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste <sup>5</sup> :	Novembro
Próxima revisional <sup>6</sup> :	-

<sup>4</sup>A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes, limitado a 216 meses, até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão.

<sup>5</sup>Mês de competência. O aluguel será corrigido anualmente considerando os índices relativos aos meses de outubro de cada ano. O primeiro pagamento do aluguel corrigido será realizado no mês subsequente. <sup>6</sup>Idem à referência 3.

Fonte: XP Asset Management



## Imóvel Itapeva

O Imóvel Itapeva é situado no Estr. Municipal do Bairro do Mandu, s/n, Centro, cidade de Itapeva, estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 13.627 do Oficial de Registro de Imóveis de Itapeva/MG, com área construída de 23.454 m<sup>2</sup>, onde é construído galpão logístico e parque viário de fácil acesso pela Rodovia Fernão Dias, cujas características flexibilizam a alocação do empreendimento para diferentes tipos de negócios e locatários de diversos segmentos de negócios (“Imóvel Itapeva”).

O Fundo adquiriu o Imóvel pelo valor total de R\$ 65.286.800,45 (sessenta e cinco milhões, duzentos e oitenta e seis mil, oitocentos reais e quarenta e cinco centavos) nos termos do “*Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos Expectativos de Propriedade do Solo e de Direito Real de Superfície e Outras Avenças*”, celebrado com o proprietário do Imóvel Itapeva, em 09 de maio de 2018 (“**Contrato de Compra e Venda – Itapeva**”), por meio da lavratura de escritura de venda e compra.

O Imóvel Itapeva está atualmente locado para a Panasonic do Brasil Limitada, empresa que atua no setor de fabricação de eletroeletrônicos, inscrita no CNPJ sob o nº 03.840.986/0001-04, nos termos de “*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças*” celebrado em 19 de junho de 2015, conforme aditado, e com vencimento em março de 2029, com atualizações anuais dos valores de aluguel no mês de junho, pelo IPCA - IBGE.

A matriz da Panasonic está localizada em Osaka, no Japão, e atua no desenvolvimento e produção de uma variada linha de equipamentos de consumo, corporativo e industrial. A Panasonic do Brasil atua com uma ampla gama de produtos desde pilhas e baterias, áudio e vídeo, telecomunicações, broadcasting, industrial e acessórios.

A taxa de ocupação do Imóvel Itapeva nos últimos 5 (cinco) anos é de 100% (cem por cento). Historicamente, não houve atraso ou inadimplência no pagamento dos alugueis desde o início da vigência da locação.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel Americana que seja de conhecimento do Administrador ou do Gestor e que não tenha sido mencionado anteriormente.

Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre o Imóvel Itapeva.

O Imóvel Itapeva conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Sompo Seguros S.A., com vigência de 07 de outubro de 2017 à 07 de outubro de 2019. Na opinião do Administrador do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do Imóvel Itapeva e compatível com as atividades do locatário.

### CD Panasonic



**Estrada Municipal do Mandu, 250**

**Bairro: Faz. Sta. Inês**  
**Área construída: 23.454 m<sup>2</sup>**  
**Participação: 100%**  
**Vacância física: 0%**  
**20% do Patrimônio Líquido**

<b>Panasonic do Brasil</b>	
Setor de atuação:	Eletroeletrônicos
Tipo de Contrato <sup>1</sup> :	Atípico
Início:	ago-17
Prazo de locação (meses):	140
Vencimento:	mar-29
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste <sup>2</sup> :	Outubro
Próxima revisional <sup>3</sup> :	-

<sup>1</sup>A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes, limitado a 120 meses, até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão.

<sup>2</sup>Mês de competência. O aluguel será corrigido anualmente considerando os índices relativos aos meses de setembro de cada ano. O primeiro pagamento do aluguel corrigido será realizado no mês subsequente. <sup>3</sup>Contrato de locação atípico (Art. 54-A da Lei 12.744/2012) não permite a propositura de ações revisionais de valores de locação.  
Fonte: XP Asset Management

### Imóvel Ribeirão Preto

O Imóvel Ribeirão Preto é situado na Via José Luiz Galvão, cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 177.959 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, com área construída de 21.136m<sup>2</sup>, onde foi construído Centro de Distribuição, cujas características flexibilizam a alocação do empreendimento para diferentes tipos de negócios e locatários de diversos segmentos de negócios (“**Imóvel Ribeirão Preto**”).

O Fundo adquiriu a Zampini Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade cuja única atividade, negócio ou operação realizada foi a aquisição e manutenção do Imóvel Ribeirão Preto, pelo valor de R\$ 46.833.575,52 (quarenta e seis milhões, oitocentos e trinta e três mil, quinhentos e setenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos), nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Quotas*”, celebrado com os titulares das quotas da Sociedade, em 1º de novembro de 2018 (“**Contrato de Compra e Venda – Ribeirão Preto**”).

O Imóvel Ribeirão Preto está atualmente locado para a Dia Brasil Sociedade Ltda., empresa que atua no setor de varejo alimentar (supermercado), inscrita no CNPJ sob o nº 03.476.811/0001-51, nos termos de “*Instrumento Particular de Locação para Fins não Residenciais*” celebrado em 17 de agosto de 2012, conforme aditado, e com vencimento em 17 de julho de 2033, com atualizações anuais dos valores de aluguel no mês de abril, pelo IPC - FIPE.

A rede Dia nasceu na Espanha, em 1979, se expandiu e passou a atuar em mais 4 países: Argentina, Brasil, China e Portugal, estando entre as redes de distribuição que mais crescem no mundo. Hoje são mais de 7.000 lojas, entre próprias e franquias, 45 plataformas logísticas e cerca de 50.000 colaboradores. Em 2001 o primeiro mercado da rede DIA chegou ao Brasil. Hoje são 1.000 lojas presentes em São Paulo, Rio Grande do Sul, Minas Gerais, Bahia e Rio de Janeiro, que contam com 8.000 funcionários e 10 Centros de Distribuição.

A taxa de ocupação do Imóvel Ribeirão Preto nos últimos 5 (cinco) anos é de 100% (cem por cento). Historicamente, não houve atraso ou inadimplência no pagamento dos alugueis desde o início da vigência da locação.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel Ribeirão Preto que seja de conhecimento do Administrador ou do Gestor e que não tenha sido mencionado anteriormente.

Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre o Imóvel Ribeirão Preto.

O Imóvel Ribeirão Preto conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora AIG Seguros, com vigência de 1 de julho de 2017 à 1 de julho de 2019. As coberturas inclusas na apólice são referentes à riscos operacionais. Na opinião do Administrador do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do Imóvel Ribeirão Preto e compatível com as atividades do locatário.

### CD Dia Ribeirão



Via José Luiz Galvão, 1.905

Bairro: Bom Jesus  
Área construída: 21.136 m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Vacância física: 0%  
14% do Patrimônio Líquido

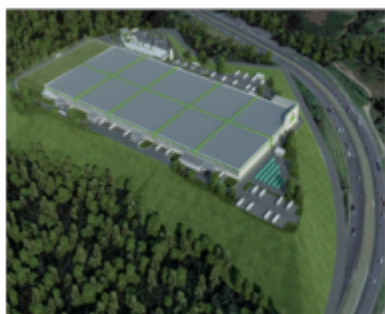
<b>Dia%</b>	
Setor de atuação:	Eletroeletrônicos
Tipo de Contrato <sup>4</sup> :	Típico
Início:	jul-13
Prazo de locação (meses):	240
Vencimento:	jul-33
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste <sup>5</sup> :	Julho
Próxima revisonal <sup>6</sup> :	Não possui

<sup>4</sup>Na hipótese de rescisão motivada pela locatária, há previsão de cumprimento de aviso prévio de 120 dias e não incidência de multa. <sup>5</sup>Mês de competência. O aluguel será corrigido anualmente considerando os índices relativos aos meses de junho de cada ano. O primeiro pagamento do aluguel corrigido será realizado no mês de agosto. <sup>6</sup>No âmbito do Art. 54-A da Lei 12.744/2012, o locador e locatário abdicaram do direito de propositura de ações revisionais de valores de locação até o vencimento do contrato. Fonte: XP Asset.

## Imóvel Cajamar

O Imóvel Cajamar está devidamente descrito no item “Imóvel Cajamar”, na página 65 deste Prospecto. Conforme descrito em referido item, o Fundo já realizou pagamento de parte do preço de aquisição da Fração Ideal Cajamar, nos termos do Contrato de Compra e Venda – Cajamar.

### CD Leroy



Rod. dos Bandeirantes, km 34

Bairro: n/a  
 Área construída: 110.163 m<sup>2</sup>  
 Participação: 100%  
 Vacância física: 0%  
 11% do Patrimônio Líquido<sup>1</sup>

Leroy	
Setor de atuação:	Material de Construção
Tipo de Contrato <sup>1</sup> :	Atípico
Início:	mai-18
Prazo de locação (meses):	188
Vencimento <sup>2</sup> :	fev-36
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste:	Dezembro
Próxima revisional:	-

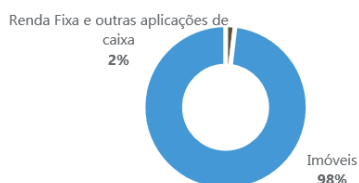
<sup>1</sup>A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão. <sup>2</sup>A data de vencimento foi calculado com base no prazo de 188 meses contados a partir da data prevista de conclusão de obras (junho de 2020). Portanto, poderá sofrer eventuais alterações caso a data efetiva de conclusão de obras seja diferente da data prevista. <sup>3</sup>Mês de competência. O prêmio de locação calculado sobre a 1ª Tranche (R\$ 38 milhões) será corrigido anualmente considerando os índices relativos aos meses de novembro de cada ano. O primeiro pagamento do prêmio de locação calculado sobre a 1ª Tranche e corrigido será realizado no mês de janeiro. <sup>4</sup>Contrato de locação atípico (Art. 54-A da Lei 12.744/2012) não permite a propositura de ações revisionais de valores de locação. Fonte: XP Asset.

<sup>1</sup> Considerando anteriormente ao desembolso objeto desta Oferta

<sup>2</sup> Estimado, considerando que o imóvel está em fase de construção

Os Ativos Imobiliários atualmente detidos pelo Fundo encontram-se divididos da seguinte forma:

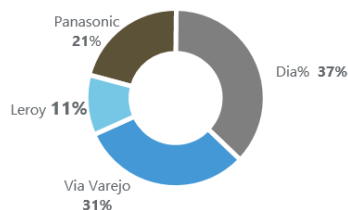
#### Investimento por classe de ativo (% de ativos)



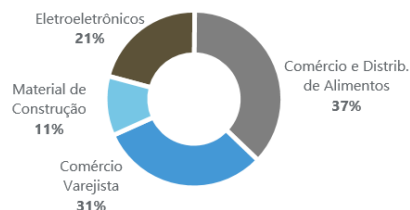
#### Tipologia dos contratos<sup>1</sup> (% da receita imobiliária)



#### Locatários<sup>1</sup> (% da receita imobiliária)



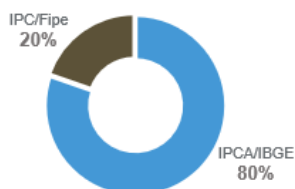
#### Setor de atuação dos locatários<sup>1</sup> (% da receita imobiliária)



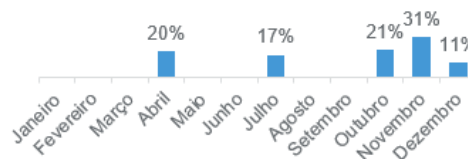
<sup>1</sup>Considera o recebimento do aluguel nominal integral. Fonte: XP Asset Management

Correção dos contratos<sup>1</sup> (% da receita imobiliária)

II



Atualização monetária dos contratos<sup>1</sup> (% da receita imobiliária)



Vencimento dos contratos<sup>1</sup> (% da receita imobiliária)

L



Revisional dos contratos<sup>1</sup> (% da receita imobiliária)



<sup>1</sup>Considera o recebimento do aluguel nominal integral.

<sup>1</sup>Ci Fonte: XP Asset Management  
Fonte: XP Asset Management

## Características da Oferta

### A Oferta

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

### Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, celebrado pelo Administrador em 18 de outubro de 2016, o qual foi registrado junto ao 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade São Paulo, estado São Paulo, sob o nº 1.807.722, em 20 de outubro de 2016.

A realização da Emissão e da Oferta Pública das Novas Cotas foi aprovada pelo Ato particular do Administrador realizado em 13 de março de 2019, o qual foi registrado junto ao 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.864.582, em 14 de março de 2019, por meio do qual a Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto) dos atuais Cotistas para a subscrição de Novas Cotas, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados, nos termos do Regulamento, conforme alterado pelo Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo celebrado pelo Administrador em 27 de março de 2018, o qual foi registrado junto ao 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade São Paulo, estado São Paulo, sob o nº 1842623, em 28 de março de 2018, posteriormente, em 17 de abril de 2018, pelo Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo, o qual foi devidamente registrado perante o 6º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 1844033, em 18 de abril de 2018, novamente, em 23 de abril de 2018, pelo Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Fundo, o qual foi devidamente registrado perante o 6º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 1.844.263, em 23 de abril de 2018, e, por fim, em 23 de abril de 2018, pelo Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento do Fundo, o qual foi devidamente registrado perante o 6º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 1.844.401, em 24 de abril de 2018.

### *Montante Inicial da Oferta e Quantidade de Cotas objeto da Oferta*

O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso, realizarão a distribuição pública de 2.841.497 (dois milhões, oitocentos e quarenta e um mil, quatrocentas e noventa e sete) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$ 96,78 (noventa e seis reais e noventa e oito centavos) por Cota, perfazendo o montante total de R\$275.000.079,66 (duzentos e setenta e cinco milhões e setenta e nove reais e sessenta e seis centavos), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

### *Lote Adicional*

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido do Lote Adicional, ou seja, poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), correspondente a um montante de até R\$ 54.999.977,22 (cinquenta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e sete reais e vinte e dois centavos), correspondentes a até 568.299 (quinhentos e sessenta e oito mil, duzentas e noventa e nove) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador ou do Gestor.

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

### *Distribuição parcial e Subscrição Condicionada*

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta.

As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas.

O Cotista, ao exercer seu Direito de Preferência, ou o Investidor da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) da integralidade do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) da quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta.

Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do(s) Pedido(s) de Subscrição ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta ou de quantidade mínima de Novas Cotas que não foi atingida pela Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores já depositados serão devolvidos aos referidos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

**Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Cotas, veja a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta”, na página 110 deste Prospecto Definitivo.**

#### *Regime de distribuição das Novas Cotas*

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

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos do item “Distribuição Parcial” acima.

#### *Direito de Preferência*

É assegurado aos atuais Cotistas, detentores de Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente a 0,77612143725.

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

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

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca

CEP 22640-102 – Rio de Janeiro – RJ

At.: Antonio Amaro

Telefones:

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: (21) 3514-0099

Website: <http://www.oliveiratrust.com.br/portal/>

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, observados os termos e condições descritos no Seção “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, na página 67 e seguintes deste Prospecto.

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

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

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

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

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

#### *Preço de Emissão e Preço de Subscrição*

O Preço de Emissão no valor de R\$96,78 (noventa e seis reais e setenta e oito centavos) foi aprovado por ato próprio do Administrador, datado de 13 de março de 2019, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento, sendo certo que, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar uma taxa correspondente a R\$ 3,22 (três reais e vinte e dois centavos) por Nova Cota, dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R\$ 100,00 (cem reais) aos respectivos subscritores.

#### *Taxa de Distribuição Primária*

Será devida pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, taxa em montante equivalente a 3,33% (três inteiros e trinta e três centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$ 3,22 (três reais e vinte e dois centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento da comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes. O montante em reais da Taxa de Distribuição Primária eventualmente excedente para o pagamento das comissões será incorporado ao patrimônio do Fundo. Os gastos da distribuição primária da Oferta serão arcados pelo Gestor e pelo Fundo, este último exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária, sendo que o Fundo poderá adiantar o pagamento de tais custos e despesas para posterior reembolso pelo Gestor, mediante dedução, pelo Fundo, do valor dos referidos custos da Oferta da Taxa de Gestão.

#### *Forma de Subscrição e Integralização*

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação das Novas Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Subscrição.

### *Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo*

O valor da Aplicação Mínima Inicial por Investidor para aplicações em Novas Cotas de Emissão do Fundo é de R\$25.066,02 (vinte e cinco mil e sessenta e seis reais e dois centavos), o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária e R\$25.900,00 (vinte e cinco mil e novecentos reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, equivalentes a 259 (duzentas e cinquenta e nove) Novas Cotas.

Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

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

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

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

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

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

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

### *Público Alvo*

A Oferta é destinada aos Investidores da Oferta.

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

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

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



### *Destinação dos recursos*

Observada a Política de Investimentos, os recursos da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo dos seguintes Ativos Imobiliários, (i) Fração Ideal Cajamar; e (ii) Imóvel São José, observado o abaixo previsto e a seguinte ordem de prioridade:

- (i) em primeiro lugar, e se houver recursos para tanto, será adquirida a Fração Ideal Cajamar, mediante o pagamento da segunda parcela do preço de aquisição em montante total de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais)<sup>1</sup>; e
- (ii) em segundo lugar, e se houver recursos para tanto, será adquirido o Imóvel São José.

<sup>1</sup> O montante de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) não considera o ITBI, que será pago com recursos oriundos desta Oferta e incidirá sobre o valor total do imóvel.

As aquisições serão realizadas pelo Fundo em linha com a ordem de prioridade estabelecida nos itens “i” e “ii” acima, dependendo necessariamente da existência de recursos disponíveis no Fundo após o encerramento da Oferta.

De tal forma, o Fundo irá apurar o montante líquido disponível para concretizar as aquisições após o encerramento da Oferta.

Uma vez apurado o montante líquido, o Fundo procederá com a aquisição de cada Ativo Imobiliário, desde que atendidas as condições precedentes expostas nas descrições dos respectivos imóveis nos itens “Imóvel Cajamar” e “Imóvel São José”, nas páginas 72 e 74 deste Prospecto. De tal forma, o Fundo irá adquirir, em primeiro lugar, a Fração Ideal Cajamar e, em segundo lugar, o Imóvel São José, observada a existência de recursos líquidos para concretizar tal aquisição.

**CASO OCORRA A SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DA TOTALIDADE DAS NOVAS COTAS, SEM CONSIDERAR A EMISSÃO DE COTAS DO LOTE ADICIONAL, O PRÉ PAGAMENTO DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADA NOS DIREITOS CREDITÓRIOS DECORRENTES DA EXPLORAÇÃO COMERCIAL DO IMÓVEL SÃO JOSÉ, SERÁ REALIZADO PREVIAMENTE À EFETIVA AQUISIÇÃO DE TAL ATIVO IMOBILIÁRIO PELO FUNDO, COM O OBJETIVO DE LIBERAR O FLUXO DE RECEBÍVEIS E EVENTUAIS GARANTIAS QUE TENHAM SIDO CONCEDIDAS. EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ ADQUIRIR O IMÓVEL SÃO JOSÉ ONERADO.**

**EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DE TODOS OS ATIVOS IMOBILIÁRIOS LISTADOS ACIMA.** Nesta hipótese, o Fundo observará a prioridade de aquisição dos referidos Ativos Imobiliários para adquirir os Ativos Imobiliários para os quais (a) possua recursos e (b) a respectiva auditoria tenha sido concluída de forma satisfatória.

Após a aquisição de todos os Ativos Imobiliários listados nos itens “i” e “ii” acima para os quais o Fundo possua recursos para concretizar tal aquisição, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente em Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo.

Os laudos de avaliação do Imóvel Cajamar e do Imóvel São José constam como Anexos VI ao VII do Prospecto, respectivamente. Referidos laudos serão atualizados pelo Fundo como condição precedente para as aquisições, de modo a ratificar os valores a serem desembolsados pelo Fundo.

Para maiores informações sobre os riscos de colocação parcial da Oferta, vide Seção “Fatores de Risco – Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta” na página 110 deste Prospecto.

Abaixo a descrição detalhada dos Ativos Imobiliários a serem investidos pelo Fundo referidos acima:

## Imóvel Cajamar

O Imóvel Cajamar é situado do lado esquerdo da Rodovia dos Bandeirantes SP-348, sentido São Paulo – Jundiaí, na cidade de Cajamar, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 56.549 e 56.551 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, com área prevista para construção de aproximadamente 110.163,00m<sup>2</sup>, onde está em fase de construção um Centro de Distribuição, na modalidade de *built to suit* (“**Imóvel Cajamar**”).

O Fundo tem o direito de adquirir a fração ideal de 39,5% (trinta e nove inteiros e cinco décimos por cento) do Imóvel Cajamar (“**Fração Ideal Cajamar**”), pelo valor total de R\$ 235.760.028,70 (duzentos e trinta e cinco milhões, setecentos e sessenta mil e vinte e oito reais e setenta centavos), nos termos do “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra”, celebrado com o proprietário do Imóvel Cajamar, em 21 de dezembro de 2018, conforme aditado (“**Contrato de Compra e Venda – Cajamar**”). A aquisição da Fração Ideal Cajamar pelo Fundo abrangerá a compra de todas as acessões, benfeitorias e melhorias que existam sobre o imóvel, proporcionalmente à fração ideal adquirida. A efetiva aquisição está sujeita ao atendimento de determinadas condições precedentes, tais como, e dentre outras, (i) a liquidação financeira da Oferta em montante suficiente para a aquisição do Imóvel Cajamar; e (ii) a conclusão satisfatória da auditoria do imóvel.

A Fração Ideal Cajamar será adquirida pelo Fundo por meio da lavratura de escritura de venda e compra, a ser celebrada entre o Fundo na qualidade de comprador, representado por seu Administrador, e a Cajamar Investimentos Imobiliários EIRELI, na qualidade de vendedora do imóvel. Após a lavratura da Escritura, o Fundo e a Cajamar Investimentos Imobiliários EIRELI celebrarão uma Convenção de Condomínio para regular os direitos e obrigações no âmbito da exploração comercial do Imóvel Cajamar.

O valor a ser pago para a aquisição da Fração Ideal Cajamar será recalculado quando da outorga do termo de aceite das obras do Centro de Distribuição pela Leroy Merlin Companhia Brasileira de Bricolagem e com base no aluguel vigente à época da outorga deste termo de aceite, da seguinte forma:

$$\text{Alugueln} \times 12 \div 8,00\%, \text{ sendo}$$

Alugueln = valor do primeiro aluguel devido quando da entrega de obras.

Após o cálculo previsto acima, o Fundo deverá pagar a diferença entre este novo preço e o que já foi efetivamente pago para o proprietário do imóvel.

Sem prejuízo das condições precedentes acordadas no Contrato de Compra e Venda – Cajamar, o Fundo realizou, em 21 de dezembro de 2018, o pagamento à vista de R\$ 25.949.725,24 (vinte e cinco milhões, novecentos e quarenta e nove mil, setecentos e vinte e cinco reais e vinte e quatro centavos), por conta e ordem do Vendedor, ao antigo proprietário do imóvel e R\$ 2.050.274,76 (dois milhões, cinquenta mil, duzentos e setenta e quatro reais e setenta e seis centavos) diretamente para o Vendedor. O valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) foi mantido na conta corrente do Fundo e será liberado na medida da evolução das obras do Centro de Distribuição (“Saldo de Pagamento Inicial – Cajamar”).

Nos termos do Fato Relevante datado de 27 de dezembro de 2018, foi pactuado no Contrato de Compra e Venda – Cajamar que a Cajamar Investimentos Imobiliários EIRELI, na qualidade de vendedora do imóvel, realizará o pagamento de prêmio de locação ao Fundo calculado com base na seguinte fórmula (“Prêmio de Locação”):

$$\text{Tranche} \times 8,30\% \div 12, \text{ sendo } 1^{\text{a}} \text{ Tranche equivalente a R\$ } 38.000.000,00$$

Portanto:

Valor do prêmio de locação da 1ª Tranche (R\$ 38.000.000,00)	Quantidade de Cotas do Fundo	Valor Bruto de Rendimento por Cota <sup>1</sup>
262.833,33	3.661.150	0,0717

<sup>1</sup>O Valor Bruto de Rendimento por Cota **NÃO** considera despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo

O Prêmio de Locação 1ª Tranche, com data-base de dezembro de 2018, será corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE. No mês de aniversário, dezembro de cada ano, o Prêmio de Locação é corrigido, com primeiro pagamento em janeiro.

Nesta segunda emissão de cotas, será providenciada a captação de recursos em montante equivalente ao pagamento da segunda parcela do preço de aquisição (“2ª Tranche”), devendo, por conseguinte, a Cajamar Investimentos Imobiliários EIRELI, na qualidade de vendedora do imóvel, realizar o pagamento de prêmio de locação ao Fundo calculado com base na seguinte fórmula:

$$\text{Tranche} \times 8,30\% \div 12, \text{ sendo } 2^{\text{a}} \text{ Tranche equivalente a R\$ } 80.000.000,00$$

Portanto:

Valor do prêmio de locação da 2ª Tranche (R\$ 80.000.000,00)	Quantidade de Cotas do Fundo	Valor Bruto de Rendimento por Cota <sup>1</sup>
553.333,33	6.502.647 <sup>2</sup>	0,0851

<sup>1</sup> O Valor Bruto de Rendimento por Cota **NÃO** considera despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo

<sup>2</sup> Considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas, sem considerar a emissão de Cotas do Lote Adicional

O Prêmio de Locação 2ª Tranche será corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE.

As demais tranches de pagamento pela aquisição da Fração Ideal Cajamar adotarão este mesmo procedimento, ou seja, a data-base de atualização monetária do Prêmio de Locação calculado sobre o valor das demais tranches (utilizando a fórmula supra) será a data da respectiva tranche.

O “*Instrumento Particular de Novação e Assunção de Obrigações*” celebrado, em 21 de dezembro de 2018, entre o Fundo e o vendedor do Imóvel Cajamar (“Contrato de Novação Cajamar”) prevê as condições para desembolso pelo Fundo do Saldo de Pagamento Inicial – Cajamar. Nos termos do Contrato de Novação Cajamar, caso não seja possível a verificação do cumprimento cumulativo pelo vendedor das condições precedentes, ou caso seja comprovada qualquer situação de inadimplemento pelo vendedor, o Fundo poderá (i) prorrogar o prazo para o aperfeiçoamento de algumas situações indicadas no Contrato de Novação Cajamar ou (ii) considerar a não superação das condições e rescindir o Contrato de Novação Cajamar. Na hipótese de rescisão do contrato, o vendedor deverá restituir ao Fundo o valor correspondente ao somatório do montante efetivamente desembolsado pelo Fundo no âmbito do Contrato de Compra e Venda – Cajamar e do Contrato de Novação Cajamar, acrescido (a) de todos os custos de registro do Contrato de Compra e Venda – Cajamar e eventual ratificação do Contrato de Compra e Venda – Cajamar por meio de instrumento público; e (b) dos valores devidos à título de Prêmio de Locação eventualmente não pagos, bem como do Prêmio de Locação devido da data de rescisão até a data de efetiva devolução dos valores.

O Imóvel Cajamar será locado para a Leroy Merlin Companhia Brasileira de Bricolagem, empresa que atua no setor de materiais de construção, acabamento, decoração, jardinagem e bricolagem, inscrita no CNPJ/MF 01.438.784/0001-05, nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel na modalidade built to suit e Outras Avenças*”, celebrado em 30 de maio de 2018, conforme aditado (“Contrato BTS – Cajamar”), pelo prazo de 188 (cento e oitenta e oito) meses contados da data de entrega, que está prevista para 30 de junho de 2020, com valor mensal de aluguel de R\$ 1.531.265,70 (um milhão, quinhentos e trinta e um mil, duzentos e sessenta e cinco reais e setenta centavos), data base maio de 2018, atualizado anualmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA/IBGE”).

A partir da data de entrega das obras, o Fundo não receberá o Prêmio de Locação e passará a ser remunerado pelo valor de aluguel pago diretamente pela Leroy acima previsto.

Não há que se falar em taxa de ocupação do Imóvel Cajamar, nem em inadimplência com relação aos aluguéis devidos, tendo em vista que o Centro de Distribuição se encontra em fase de construção. Atualmente o Imóvel Cajamar é estritamente constituído por um terreno que está em preparação para a implantação do Centro de Distribuição.

A Monto Engenharia Ltda. foi contratada para realizar a construção do Centro de Distribuição, nos termos do “*Contrato de Empreitada Parcial para Execução de Serviços de Construção Civil com Preço Global*”, celebrado em 17 de dezembro de 2018 (“Contrato de Construção”), na modalidade de empreitada parcial com preço global, conforme cronograma físico e financeiro que faz parte integrante deste Prospecto como Anexo VIII, de modo a atender o disposto no item 2.5, do Anexo II, da Instrução CVM nº 472/08.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel Cajamar que não tenham sido mencionados anteriormente.

A fração ideal de 55% do Imóvel Cajamar, que não se confunde com a Fração Ideal Cajamar que será objeto de aquisição pelo Fundo, está alienada fiduciariamente em benefício da Legado Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas, sem considerar a emissão de Cotas do Lote Adicional, o investimento na Fração Ideal Cajamar representará 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, com base no Estudo de Viabilidade, constante no Anexo III ao presente Prospecto.

O Imóvel Cajamar conta com seguro contratado junto à Sompo Seguros S.A (i) de responsabilidade civil geral, referente à Apólice nº 10.058753, com vigência de 08 de janeiro de 2019 à 15 de dezembro de 2020; (ii) de riscos de engenharia, referente à Apólice nº 760000304, com vigência de 20 de dezembro de 2018 à 10 de fevereiro de 2021; e (iii) seguro garantia, no âmbito do valor do prêmio de locação da 1ª Tranche, referente à Apólice nº 760000306, com vigência de 21 de dezembro de 2018 à 30 de junho de 2019. .

Na opinião do Administrador do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura e preservação do Imóvel Cajamar.

#### *Imóvel São José*

O Imóvel São José é situado na Avenida Osvaldo Jose do Amaral, S/N, Areias, na cidade de São José, estado de Santa Catarina, objeto das matrículas nº 68.019, 68.020, 68.021, 68.022, 68.023, 68.024, 68.025, 68.026 e 111.421 do Oficial de Registro de Imóveis de São José/SC, com área construída de 47.912,90m<sup>2</sup> (“**Imóvel São José**”).

O Fundo tem o direito de adquirir o Imóvel São José pelo valor total de R\$ 165.034.282,24 (cento e sessenta e cinco milhões, trinta e quatro mil, duzentos e oitenta e dois reais e vinte e quatro centavos), nos termos do “*Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos*”, celebrado com o proprietário do Imóvel São José, em 29 de junho de 2018 (“**Contrato de Compra e Venda – São José**”), o qual será atualizado monetariamente desde 29 de junho de 2018 até a data de pagamento do Preço de Aquisição do Imóvel, pela variação do IPCA/IBGE. A aquisição do Imóvel São José pelo Fundo abrangerá a compra de todas as acessões, benfeitorias e melhorias que existam sobre o imóvel. A efetiva aquisição está sujeita ao atendimento de determinadas condições precedentes, tais como, e dentre outras, (i) a liquidação financeira da Oferta em montante suficiente para a aquisição do Imóvel São José; (ii) a conclusão satisfatória da auditoria do imóvel; e (iii) o pré-pagamento da operação de securitização envolvendo o Imóvel São José. Nos termos do Contrato de Compra e Venda – São José, o Fundo detém o direito de exclusividade na compra do Imóvel São José pelo prazo de 12 (doze) meses contados de 29 de junho de 2018.

O Imóvel São José será adquirido pelo Fundo por meio da lavratura de escritura de venda e compra, a ser celebrada entre o Fundo na qualidade de comprador, representado por sua Administradora, e o Fundo de Investimento Imobiliário – FII Golden, na qualidade de vendedor do imóvel.

O Imóvel São José está atualmente locado para a Lojas Renner S.A., empresa que atua no setor de varejo de roupas e acessórios, inscrita no CNPJ 97.754.738/0001-62, nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial sob a modalidade *built to suit* e Outras Avenças*”, celebrado em 04 de julho de 2013, conforme aditado (“**Contrato BTS – São José**”), e com vencimento em novembro de 2029, com valor mensal de aluguel de R\$ 1.182.645,47 (um milhão, cento e oitenta e dois mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e quarenta e sete centavos), data base novembro de 2018, atualizado anualmente pelo IPCA/IBGE.

A taxa de ocupação do Imóvel São José nos últimos 5 (cinco) anos é de 100% (cem por cento) e não houve qualquer inadimplência superior a 30 dias.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel São José e que não tenham sido mencionados anteriormente.

O Imóvel São José está alienado fiduciariamente em benefício da RB Capital Companhia de Securitização, no âmbito da operação de securitização realizada. Caso ocorra a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas, sem considerar a emissão de Cotas do Lote Adicional, o pré-pagamento da operação de securitização será realizado previamente à efetiva aquisição de tal ativo imobiliário pelo Fundo, de modo a liberar o Imóvel São José de referida garantia. Em caso de Distribuição Parcial, o Fundo poderá adquirir o Imóvel São José onerado.

Considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas, sem considerar a emissão de Cotas do Lote Adicional, o investimento no Imóvel São José representará 27,34% (vinte e sete vírgula trinta e quatro por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, com base no Estudo de Viabilidade, constante no Anexo III ao presente Prospecto.

O Imóvel São José conta com seguro patrimonial, contratado junto à Somp Seguros S.A., referente à Apólice nº 9600129033, com vigência de 18 de abril de 2018 à 18 de abril de 2019. As coberturas incluídas na apólice são incêndio, queda de raio e explosão, implosão, alagamento, inundação, perda e/ou pagamento de aluguel, vendaval, responsabilidade civil. Na opinião do Administrador do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do Imóvel São José e é compatível com as atividades do locatário.

Na opinião do Administrador do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura e preservação do imóvel e compatível com as atividades do locatário.

#### *Período de Colocação*

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

#### *Procedimento de Alocação*

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

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

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 111 DESTA PROSPECTO.**

#### *Plano de Distribuição*

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

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

- (i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;
- (ii) após a disponibilização deste Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;

- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do Artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do Parágrafo 5º do Artigo 50 da Instrução CVM 400;
- (iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica o Investimento Mínimo;
- (vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no primeiro Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas a serem distribuídas na Oferta;
- (vii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (viii) durante o Período de Alocação de Ordens que ocorrerá juntamente com o Período de Exercício Direito de Preferência, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo;
- (ix) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o disposto na Seção “Oferta Não Institucional”, na página 77 deste Prospecto;
- (x) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;
- (xi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na Seção “Oferta Institucional”, na página 79 deste Prospecto;
- (xii) após o término do Período de Alocação de Ordens, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xiii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o boletim de subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (xiv) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;
- (xv) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xvi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

- (xvii) Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas. O Fundo poderá, mas não obrigatoriamente deverá, contratar o Formador de Mercado para fomentar a liquidez das Novas Cotas.
- (xviii) Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

#### *Oferta Não Institucional*

Durante o Período de Alocação de Ordens, que será iniciado juntamente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas, deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Subscrição, o(s) qual(is) será(ão) de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ter sido cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

**CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE ALOCAÇÃO DE ORDENS ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR NÃO INSTITUCIONAL DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO POR ELE ENVIADO(S) SOMENTE SERÃO ACATADO(S) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.**

O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Subscrição, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 111 DESTA PROSPECTO;**
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, na página 67 deste Prospecto”;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;
- (iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, até às 11:00 da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta;

(v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 81 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na Seção “Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 78 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e

(vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e na Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 81 abaixo.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 91 A 112 DESTES PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO(S) PEDIDO(S) POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.**

#### *Critério de Colocação da Oferta Não Institucional*

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 30% (trinta por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.



### *Oferta Institucional*

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

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação de Ordens, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 111 DESTES PROSPECTOS;**

(iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, abaixo (página 67);

(iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, ou seja, R\$100,00 (cem reais); e

(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional pelo Preço de Subscrição acrescido da Taxa de Distribuição Primária, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 81 abaixo.

### *Critério de Colocação da Oferta Institucional*

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

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

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

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

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

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 111 DESTA PROSPECTO.**

### *Alocação e Liquidação da Oferta*

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

Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação de Ordens, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido e eventual emissão de Cotas do Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final da Alocação.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, terá devolvido os valores já depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos aos Investidores acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Assim, na data do Procedimento de Alocação de Ordens, será definido pelo Coordenador Líder o valor efetivamente colocado na Oferta.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400/03, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas. Esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, ou seja, R\$100,00 (cem reais), não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

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

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, ou seja, R\$100,00 (cem reais).

#### *Formador de Mercado*

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

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

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundo.net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelarem-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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

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

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

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

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

#### *Negociação e Custódia das Cotas no Mercado Negociação no Mercado*

As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no DDA, administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. A admissão à negociação das Cotas foi deferida em 26 de abril de 2018 pela B3, sujeita à obtenção do registro na CVM.

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

#### *Inadequação de investimento*

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a

subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “5. Fatores de Risco”, nas páginas 91 a 112 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

#### Admissão à Negociação das Novas Cotas do Fundo na B3

As Novas Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

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

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

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

#### **Contrato de Distribuição**

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

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

#### *Regime de Distribuição das Cotas*

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definidas), sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

#### *Condições Precedentes*

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

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder, pelo Administrador e pelo Gestor da contratação dos Assessores Jurídicos e dos Demais Prestadores de Serviços (conforme abaixo definidos);
- (iii) acordo entre as Partes e o Administrador quanto à estrutura da operação e da Oferta e do conteúdo da documentação da operação;
- (iv) obtenção do registro definitivo para a distribuição pública das Novas Cotas expedido pela CVM com as características descritas neste Contrato;
- (v) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos assessores legais, incluindo este Contrato, o Prospecto Definitivo, o material de marketing a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Novas Cotas a investidores, fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas (“Documentação da Oferta”);
- (vi) registro do Ato do Administrador nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos;
- (vii) obtenção do registro das Novas Cotas, conforme o caso, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes administrados e operacionalizados pela B3;
- (viii) manutenção do registro do Administrador perante a CVM como administrador fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável;
- (ix) fornecimento pelo Fundo e pelo Gestor, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo que o Fundo e o Gestor serão responsáveis pela veracidade, validade, completude e suficiência das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos deste Contrato;

- (x) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da due diligence jurídica elaborada pelos Assessores Jurídicos exclusivamente para a análise dos poderes societários do Gestor e do Administrador, representando o Fundo, bem como do processo de back-up, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xi) recebimento, com antecedência de 2 (dois) dias úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de parecer legal dos Assessores Legais (Legal Opinion) atestando a legalidade da Documentação da Oferta em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelo Administrador e pelo Gestor bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade da Emissão, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (xii) acordo entre o Gestor, o Administrador e o Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta para potenciais investidores interessados em adquirir as Novas Cotas, sempre mediante atendimento à legislação e regulamentação aplicável e às práticas de mercado, observadas as condições previstas neste Contrato;
- (xiii) registro dos atos que aprovarão a Oferta nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos;
- (xiv) obtenção pelo Gestor e pelo Administrador, suas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e da Documentação da Oferta, junto a quando aplicáveis: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e outros, se aplicável; (c) órgão dirigente competente do Gestor e do Administrador, conforme o caso;
- (xv) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo condição fundamental de funcionamento;
- (xvi) que, na data de início da distribuição das Novas Cotas, todas as informações e declarações relativas ao Fundo e ao Gestor e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras, suficientes, consistentes e corretas;
- (xvii) que as informações constantes do Estudo de Viabilidade sejam verdadeiras, suficientes, consistentes e corretas na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, bem como que não ocorra qualquer ato ou fato, até o encerramento da Oferta, que faça com que as informações do Estudo de Viabilidade se tornem obsoletas, incorretas, falsas ou insuficientes;
- (xviii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Gestor ou do Administrador, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social do Gestor ou do Administrador, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle. Entende-se por “controle” o conceito decorrente do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xix) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846/13, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2010, conforme aplicável (“Leis Anticorrupção”) pelo Gestor, pelo Administrador ou por qualquer de suas respectivas sociedades controladoras, controladas ou coligadas (em qualquer dos casos, diretas ou indiretas);
- (xx) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas do Gestor, Administrador e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle), controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) ou sociedades sob controle comum (“Grupo Econômico”); (b) pedido de autofalência do Gestor, Administrador ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face do Gestor, Administrador e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico e não devidamente elidido antes da data de divulgação da Oferta; (d) propositura pelo Gestor, Administrador e/ou por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pelo Gestor, Administrador e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxi) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliários (inclusive em sua tributação ou tributação dos cotistas) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Novas Cotas, conforme o caso, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas;
- (xxii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade ou pessoa do respectivo Grupo Econômico, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou torne inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

- (xxiii) cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador e sociedades de seus respectivos Grupos Econômicos de todas as obrigações previstas na Instrução CVM 400, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Emissão objeto deste Contrato previstas na regulamentação emitida pela CVM;
- (xxiv) cumprimento, pelo Gestor e pelo Administrador, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos decorrentes deste Contrato, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxv) a Emissão e a Oferta deverão atender aos requisitos do Código ANBIMA, quando aplicáveis;
- (xxvi) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro do Administrador, do Gestor e/ou de qualquer sociedade ou pessoa do seu Grupo Econômico perante o Coordenador Líder;
- (xxvii) obtenção de autorização, pelo Gestor, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e dos demais prestadores de serviço, conforme necessário, nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado; e
- (xxviii) obtenção de laudos de avaliação atualizados dos imóveis a serem adquiridos pelo Fundo de forma satisfatória ao Gestor e ao Coordenador Líder da Oferta; e
- (xxix) o Gestor e o Fundo, este último exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária, arcar com todo os custos e despesas no âmbito da Oferta.

#### *Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais*

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

- (xxx) **Comissão de coordenação e estruturação:** o valor correspondente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas; e
- (xxxi) **Comissão de distribuição:** o valor correspondente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total das Novas Cotas **subscritas** e integralizadas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte, aos Participantes Especiais que aderirem à Oferta. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Fundo para que este pague diretamente os Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga ao Coordenador Líder.

O Fundo pagará ao Coordenador Líder, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, a remuneração acima descrita, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da Data de Liquidação, em moeda corrente nacional.

Todos os demais custos e despesas da Oferta, que não as comissões acima descritas, serão de responsabilidade do Gestor, observado que o Fundo poderá adiantar o pagamento de tais custos e despesas para posterior reembolso pelo Gestor, mediante dedução, pelo Fundo, do valor dos referidos custos da Oferta da Taxa de Gestão. O Gestor arcará direta e exclusivamente com todas as despesas gerais de estruturação e execução da Oferta e, caso as despesas sejam incorridas e pagas pelo Coordenador Líder, o gestor deverá reembolsá-lo, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação e comprovação, desde que tais despesas tenham sido incorridas pelo Coordenador Líder no cumprimento das disposições Contrato de Distribuição. As despesas aqui mencionadas incluem, mas não se limitam a: (i) taxas, emolumentos e custos de registro da Oferta na CVM e/ou na B3; (ii) elaboração, impressão e arquivamento dos documentos da Oferta de todos os documentos relacionados ao registro da Oferta (incluindo este Prospecto); (iii) de quaisquer alterações ou complementações dos mesmos, bem como da impressão e fornecimento de cópias de cada um deles para o Coordenador Líder (inclusive custos de correio e despacho); (iv) às publicações inerentes à Oferta, exigidas pela Instrução CVM 400; (v) despesas com apresentações da Oferta para potenciais investidores, bem como despesas gerais razoáveis e devidamente comprovadas da Oferta; e (vi) quaisquer despesas razoáveis que o Coordenador Líder tenha incorrido, relacionadas diretamente à Oferta e devidamente documentadas, tais como viagens, estadias, gastos com comunicação de longa distância, entre outros.

Todos os Tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pelo Fundo ao Coordenador Líder, no âmbito do Contrato de Distribuição serão integralmente suportados pelo Fundo, com os recursos decorrentes do pagamento pelos Investidores quando da aquisição ou subscrição e integralização de Cotas, de modo que deverão crescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos, como se tais Tributos não fossem incidentes (*gross-up*).

### Data de Liquidação

A Data de Liquidação das Cotas está prevista para ocorrer em 31 de maio de 2019 ("**Data de Liquidação**").

### Cópia do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, nos endereços indicados na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Outras Informações" deste Prospecto Definitivo, na página 89.

### Instituições Participantes da Oferta

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

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

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

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



## Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

Encontra-se abaixo cronograma estimado das etapas de distribuição da Oferta:

Evento	Etapas	Data prevista (1)(2)(3)
I.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3	18/03/2019
II.	Recebimento de Exigências pela CVM	01/04/2019
III.	Cumprimento de Exigências pela CVM	02/04/2019
IV.	Registro da Oferta	16/04/2019
V.	Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo	17/04/2019
VI.	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início do Período de Alocação de Ordens	25/04/2019
VII.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	02/05/2019
VIII.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	08/05/2019
IX.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	08/05/2019
X.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	09/05/2019
XI.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	09/05/2019
XII.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	10/05/2019
XIII.	Encerramento do Período de Alocação de Ordens	27/05/2019
XIV.	Data de realização do Procedimento de Alocação	28/05/2019
XV.	Data de Liquidação da Oferta Em caso de Distribuição Parcial, comunicação sobre devolução de eventuais recursos dos Cotistas que condicionaram sua adesão ao Montante Inicial da Oferta	31/05/2019
XVI.	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	17/10/2019

(1) As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

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

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja as Seções “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta” e “Suspensão ou Cancelamento da Oferta”, página 81 deste Prospecto.

O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página do Administrador, do Coordenador Líder, dos demais Participantes Especiais, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, nos endereços indicados abaixo:

**Administrador:** website: [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br) (neste website clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida clicar em “FII XP Log” e, então, clicar em “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência” ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

**Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência” ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

**CVM:** <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência” ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

**B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste website e clicar em ”Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII – 2ª Emissão” e, então, localizar o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ou quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

**Fundos.Net:** <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 “XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, acessar “XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência” ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

### Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Comissão de Estruturação <sup>13</sup>	4.565.579,63	1,61	1,66%
Comissão de Distribuição <sup>13</sup>	4.565.579,63	1,61	1,66%
Advogados <sup>1</sup>	170.000,00	0,06	0,06%
Taxa de Registro na CVM <sup>1</sup>	317.314,36	0,11	0,12%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3 <sup>1</sup>	141.092,11	0,05	0,05%
Taxa de Subscrição B3	35.692,90	0,01	0,01%
Taxa de Registro na ANBIMA <sup>1</sup>	13.881,00	0,00	0,01%
Roadshow	100.000,00	0,04	0,04%
Cartório e Despesas de Registro	15.000,00	0,01	0,01%
Outras Despesas	20.000,00	0,01	0,01%
<b>TOTAL</b>	<b>9.944.139,63</b>	<b>3,50</b>	<b>3,62%</b>

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

(2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$275.000.079,66 (duzentos e setenta e cinco milhões e setenta e nove reais e sessenta e seis centavos).

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

(3) para mais informações sobre o cálculo e as comissões do Coordenador Líder e dos demais Participantes Especiais da Oferta, veja esta seção “Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição – Comissionamentos do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais”, nas páginas 83 e 85 deste Prospecto Definitivo.

### Taxa de Distribuição Primária (em R\$)

Preço de Subscrição (R\$)	Custo por Cota (R\$)	Taxa primária de Distribuição	% em relação ao valor unitário da Cota	Valor Líquido por Cota (R\$) <sup>(1)</sup>
100,00	3,50	3,33%	3,62%	96,78

<sup>1</sup>O preço a ser pago pelas Cotas é líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta, uma vez que a Comissão de Estruturação e de Distribuição serão arcados pela Taxa de Distribuição Primária e as demais despesas pelo Gestor.

### Outras informações

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

#### Administrador:

#### **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano

CEP 01452-000 - São Paulo - SP

At.: Marcos Wanderley

Telefone: (11) 3030-7170

E-mail: [admfundos@vortex.com.br](mailto:admfundos@vortex.com.br)

Website: [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br) (neste website clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida clicar em “FII XP Log” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”)

#### Coordenador Líder:

#### **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, Itaim Bibi

CEP 04543-010 - São Paulo - SP

At.: Fábio Fukuda

Telefone: (11) 3526-1300

E-mail: [dcm@xpi.com.br](mailto:dcm@xpi.com.br) / [juridomc@xpi.com.br](mailto:juridomc@xpi.com.br)

Website: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”).

Gestor:

**XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, parte, Itaim Bibi  
CEP 04543-907 - São Paulo - SP

At.: Luiz Bueno

Telefone: (11) 3526-0148

E-mail: luiz.bueno@xpgestão.com.br

Website: <http://www.xpgestao.com.br/fundos-estruturados.aspx> (neste site selecionar “Fundos de Investimento”, em seguida “Fundos Estruturados”, depois “XP Log FII”, e então clicar em “Prospecto Definitivo”)

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro  
Rua Sete de Setembro, nº 111  
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares  
CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJ  
Tel.: (21) 3545-8686  
Website:

São Paulo  
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares  
Edifício Delta Plaza  
CEP 01333-010 – São Paulo - SP  
Tel.: (11) 2146-2000  
[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”)

Para acesso a este Prospecto Definitivo, pelo Fundos.net, consulte: <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 “XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, acessar “XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro  
CEP 01010-901 - São Paulo - SP  
Tel.: (11) 3233-2000  
Fax: (11) 3242-3550  
Website: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste website e clicar em ”Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII – 2ª Emissão” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

**Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400**

O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto Definitivo nos Anexos IV e V.

**Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo**

O Administrador, mediante prévia consulta ao Gestor, poderá alterar livremente os prestadores de serviços do Fundo, quais sejam, o Auditor Independente, o Escriturador e o Custodiante, observadas as disposições do Regulamento.

Observados os termos do Regulamento, a eventual substituição do Gestor dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

## **5. FATORES DE RISCO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## FATORES DE RISCO

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

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

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

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

### I. Riscos de mercado.

#### Fatores macroeconômicos

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

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

#### Demais riscos macroeconômicos

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:

- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- competitividade do setor imobiliário;
- regulamentação do setor imobiliário; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário.

## II. **Riscos institucionais.**

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

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

O Brasil passou recentemente pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff e pelo governo do ex-presidente Michel Temer sem grandes mudanças do ponto de vista econômico. O governo do Presidente Jair Bolsonaro enfrentará o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do novo governo do Presidente Jair Bolsonaro em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis.

As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, incluindo o atual presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho



Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

### III. **Risco de crédito.**

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

### IV. **Riscos relacionados à liquidez.**

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

### V. **Risco da Marcação a Mercado.**

Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuir baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

#### **VI. Riscos tributários.**

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja 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; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

#### **VII. Riscos de alterações nas práticas contábeis.**

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

#### **VIII. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.**

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

**IX. Risco jurídico.**

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

**X. Risco de decisões judiciais desfavoráveis.**

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

**XI. Risco de desempenho passado.**

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

**XII. Risco decorrente de alterações do Regulamento.**

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

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

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

**XIV. Risco de mercado relativo aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros.**

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão 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 Imobiliários e dos Ativos Financeiros que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a alienar os Ativos Imobiliários ou liquidar os Ativos Financeiros a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

**XV. Riscos de prazo.**

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

**XVI. Risco de concentração da carteira do Fundo.**

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

**XVII. Risco de desenquadramento passivo involuntário.**

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

**XVIII. Risco de disponibilidade de caixa.**

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

**XIX. Risco relativo à concentração e pulverização.**

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

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

**XX. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.**

O investimento nas Cotas 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 receita e/ou a negociação dos Ativos Imobiliários em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

#### **XXI. Risco operacional.**

Os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

#### **XXII. Risco de potencial conflito de interesse.**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Não obstante, quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das Cotas do Fundo, de que o Gestor pertence ao mesmo conglomerado financeiro do Coordenador Líder. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

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

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

#### **XXIV. Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo.**

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

**O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA, EXCETO PELO RETORNO TENTATIVO NOS 12 (DOZE) PRIMEIROS MESES DO FUNDO.**

**QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

#### **XXV. Risco de governança.**

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

**XXVI. Risco relativo às novas emissões.**

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

**XXVII. Risco de restrição na negociação.**

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

**XXVIII. Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante.**

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

**XXIX. Riscos relativos aos Ativos Imobiliários e risco de não realização dos investimentos.**

Exceto pela destinação aos recursos decorrentes desta Oferta, o Fundo não tem Ativos Imobiliários pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico”. Assim, o Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de imóveis, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. Além disso, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**XXX. Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento.**

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

**XXXI. Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor.**

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

**XXXII. Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras.**

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do fundo.

**XXXIII. Riscos relativos ao setor imobiliário.**

O Fundo poderá investir em imóveis ou direitos reais, bem como se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos Imobiliários, conforme o caso. Tais ativos estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

(i) *Riscos relativos à inexistência de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo*

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos Financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos Financeiros. A ausência de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos Financeiros elegíveis para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do Administrador.

(ii) *Risco imobiliário*

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

(iii) *Risco de regularidade dos imóveis*

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

(iv) *Risco de sinistro*

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

(v) *Risco de desapropriação*

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

(vi) *Risco do incorporador/construtor*

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

(vii) *Risco de vacância*

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



(viii) *Risco de desvalorização dos imóveis*

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

(ix) *Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior*

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

(x) *Riscos ambientais*

Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 a R\$ 10.000.000,00.

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

(xi) *Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento*

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

(xii) *Riscos relativos à rentabilidade do investimento*

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração dos Ativos Imobiliários do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

(xiii) *Risco relacionado à aquisição de imóveis*

O Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação e sociedades imobiliárias. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

(xiv) *Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis*

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

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

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

(xv) *Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis*

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

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

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

(xvii) *Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário*

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

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

(xviii) *Riscos de despesas extraordinárias*

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

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

(xix) *Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público*

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xx) *Risco de desastres naturais e sinistro*

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

(xxi) *Riscos relacionados à regularidade de área construída*

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

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

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

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

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

(xxiii) *Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários*

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

(xxiv) *Risco de Aumento dos Custos de Construção*

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

**XXXIV. Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários.**

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

**XXXV. Não existência de garantia de eliminação de riscos.**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Imobiliários.

**XXXVI. Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido.**

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

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

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

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

**XXXVIII. Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI.**

Considerando que o Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários, o investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

**XXXIX. Risco de exposição associados à locação de imóveis**

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

**XL. Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários.**

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do

bem imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, como parte da estratégia de investimento, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### **XLI. Risco Regulatório**

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

#### **XLII. Riscos relativos ao pré-pagamento**

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

#### **XLIII. Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo.**

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

#### **XLIV. A importância do Gestor.**

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O ganho do Fundo provem em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

#### **XLV. Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento.**

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

#### **XLVI. Risco de uso de derivativos.**

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

#### **XLVII. Riscos relativos à Oferta.**

##### Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

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

##### Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Ativos Financeiros, realizadas no período.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Subscrição, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item “Distribuição parcial” na página 67 deste Prospecto Definitivo, e as Pessoas Vinculadas.

##### Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integram as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Subscrição, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

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

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



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

Em complemento ao previsto no item “Negociação e Custódia das Cotas no Mercado” na página 82 deste Prospecto Definitivo, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

#### Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

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

#### Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

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

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

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

#### Risco de diluição imediata no valor dos investimentos:

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

**XLVIII. Demais riscos.**

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

**XLIX. Informações contidas neste Prospecto Definitivo.**

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

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

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

**6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

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

### *1. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo*

#### A) IOF/Títulos

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

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

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

#### B) IOF/Câmbio

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

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

#### C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

##### *(i) Cotistas residentes no Brasil*

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

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação, podendo ser deduzido do IRPJ apurado. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas

jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

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

(ii) Cotistas residentes no exterior

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

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

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

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

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

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

## *2. Tributação aplicável ao Fundo*

### A) IOF/Títulos

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

### B) IR

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

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de fundos de investimento imobiliário, conforme item “Destinação de Recursos” acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

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

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

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

### C) Outras considerações

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO, COM A OFERTA E COM OS IMÓVEIS**

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

### **Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder**

O Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder.

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

### **Relacionamento do Administrador com o Gestor**

Atualmente, exceto pelo relacionamento mantido em virtude da prestação de serviços de Administrador do Fundo, o Administrador não é responsável pela administração de nenhum outro fundo que seja gerido pelo Gestor.

### **Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor**

O Coordenador Líder e o Gestor são empresas do grupo XP, ambas sob controle comum. Assim, o Coordenador Líder e o Gestor mantêm relacionamento comercial frequente. Nesse sentido, o Coordenador Líder atua como distribuidor por conta e ordem de fundos de investimento geridos pelo Gestor. Ainda, tais sociedades são parte de contrato de compartilhamento de recursos e rateio de despesas, compartilhando os serviços de determinadas áreas internas de apoio que prestam serviços comum a ambas as partes, tais como departamento jurídico, segurança de informação, recursos humanos, entre outras.

Nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o Coordenador Líder participou da oferta pública de distribuição da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, o qual é gerido pelo Gestor.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção “Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo de Custos da Oferta”, na página 88 deste Prospecto Definitivo, não há qualquer outra remuneração a ser paga pelo Fundo ao Coordenador Líder.

O Fundo, o Gestor e sociedades pertencentes ao conglomerado econômico do Gestor contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro Cotas de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco” em Especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesse” na página 99 do Prospecto Definitivo.

### **Relacionamento do Administrador com o Escriturador**

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento mantido em virtude da prestação de serviços de Administrador do Fundo, o Administrador e o Escriturador não possuem qualquer relacionamento.

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

### **Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador**

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Escriturador não possuem qualquer relacionamento.

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

### **Relacionamento do Gestor com o Escriturador**

Na data deste Prospecto, o Gestor e o Escriturador não possuem qualquer relacionamento.

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

### **Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder**

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

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

### **Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento mantido com o Escriturador em virtude da prestação de serviços de Administrador do Fundo, o Auditor Independente é responsável pela auditoria de outros 16 (dezesesseis) fundos administrados pelo Administrador.

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

### **Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor**

Na data deste Prospecto, o Auditor Independente e o Administrador não possuem qualquer relacionamento.

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

### **Relacionamento entre os Imóveis e o Administrador e o Gestor**

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor não possuem relacionamento, de qualquer natureza, com os Imóveis, tampouco com seus antigos e atuais proprietários.

---

**ANEXOS**

- ANEXO I** - REGULAMENTO VIGENTE
- ANEXO II** - ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO
- ANEXO III** - ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO IV** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO V** - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO VI** - LAUDO DE AVALIAÇÃO - IMÓVEL CAJAMAR
- ANEXO VII** - LAUDO DE AVALIAÇÃO - IMÓVEL SÃO JOSÉ
- ANEXO VIII** - CRONOGRAMA FÍSICO E FINANCEIRO - IMÓVEL CAJAMAR
- ANEXO IX** - INFORME ANUAL - ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I**

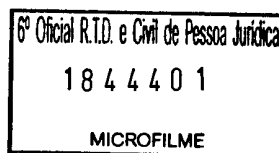
---

REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ATO DO ADMINISTRADOR



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUARTA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

Pelo presente instrumento particular, **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários (“Administrador”), neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra-assinados, na qualidade de instituição administradora do **XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.502.794/0001-85 (“Fundo”):

**CONSIDERANDO QUE:**

- i) até a presente data, não foi iniciada a subscrição das cotas do Fundo; e
- ii) o Administrador deseja alterar o item 12.4 do Regulamento, de modo a prever o novo montante máximo do capital autorizado do Fundo para novas emissões de Cotas do Fundo sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, que passa de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), para R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).

**RESOLVE:**

1. Alterar e consolidar o Regulamento do Fundo, sendo que a nova versão do Regulamento, devidamente assinada pelo Administrador, integra este instrumento como Anexo A.

Este Ato do Administrador deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 23 de abril de 2018.



(Página de assinatura do “Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento do XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FIP”, celebrado em 23 de abril de 2018)

*Nathalia OS. Ferreira* *Marcos Wanderley Pereira*  
**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

**Nathalia Oliveira de Santana Ferreira**

Testemunhas: RG: 22.547.902-1  
CPF: 122.451.317-70

**Marcos Wanderley Pereira**  
CPF: 014.255.637-83  
CRE/RJ 211.893

1. *Ingrid Passos Santos*  
Nome: **Ingrid Passos Santos**  
RG: **42.738.864-8**  
CPF: **439.916.388-78**

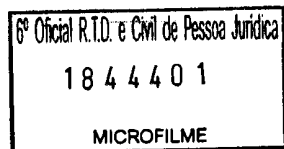
2. *Nathalia Fabricio de Lima*  
Nome: **Nathalia Fabricio de Lima**  
RG: **48.359.308-4**  
CPF: **324.646.358-12**



6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.565.314/0001-70  
Radislau Lamotta - Oficial  
R\$ 254,60 Protocolado e prenotado sob o n. **1.844.401** em  
R\$ 72,24 **24/04/2018** e registrado, hoje, em microfilme  
R\$ 49,68 sob o n. **1.844.401**, em títulos e documentos.  
R\$ 13,32 Averbado à margem do registro n. **1844263**  
São Paulo, 24 de abril de 2018  
R\$ 17,42  
R\$ 12,30  
R\$ 5,33  
Total R\$ 424,89  
Selos e taxas recolhidos p/verba  
Radislau Lamotta - Oficial  
Antonio Vilmar Carneiro - Intervente Autorizado

**ANEXO A DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUARTA ALTERAÇÃO DO  
REGULAMENTO DO XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

---



**REGULAMENTO**

**DO**

**XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

---

Datado  
de  
23 de abril de 2018

---



ÍNDICE

CAPÍTULO 1.	DEFINIÇÕES .....	5
CAPÍTULO 2.	CARACTERÍSTICAS DO FUNDO.....	5
CAPÍTULO 3.	PRAZO DE DURAÇÃO .....	5
CAPÍTULO 4.	PÚBLICO ALVO .....	5
CAPÍTULO 5.	OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO.....	5
CAPÍTULO 6.	PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	9
CAPÍTULO 7.	OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR .....	11
CAPÍTULO 8.	VEDAÇÕES .....	16
CAPÍTULO 9.	SUBSTITUIÇÃO E DESCREDECIMENTO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR.....	17
CAPÍTULO 10.	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE .....	19
CAPÍTULO 11.	ENCARGOS DO FUNDO .....	21
CAPÍTULO 12.	COTAS E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO .....	23
CAPÍTULO 13.	SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO.....	25
CAPÍTULO 14.	AMORTIZAÇÃO E RESGATE.....	25
CAPÍTULO 15.	PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA .....	25
CAPÍTULO 16.	APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO .....	26
CAPÍTULO 17.	RISCOS .....	27
CAPÍTULO 18.	ASSEMBLEIA GERAL .....	27
CAPÍTULO 19.	CONFLITO DE INTERESSES .....	33
CAPÍTULO 20.	POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	33
CAPÍTULO 21.	POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	34
CAPÍTULO 22.	ATOS E FATOS RELEVANTES .....	35
CAPÍTULO 23.	LIQUIDAÇÃO .....	35
CAPÍTULO 24.	TRIBUTAÇÃO.....	37
CAPÍTULO 25.	DISPOSIÇÕES FINAIS .....	37
ANEXO I –	DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO.....	39
ANEXO II -	SUPLEMENTO DAS COTAS DO FUNDO.....	44



## CAPÍTULO 1. DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles no Anexo I. Além disso: (i) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Regulamento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; e (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas.

## CAPÍTULO 2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

2.1. O Fundo, constituído como condomínio fechado, é regido pelo presente Regulamento e pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2.2. Para fins do Código ANBIMA de Fundos de Investimento e das “*Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário*”, o Fundo é classificado como “FII de Renda Gestão Ativa”, segmento “Logística”.

## CAPÍTULO 3. PRAZO DE DURAÇÃO

3.1. O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

## CAPÍTULO 4. PÚBLICO ALVO

4.1. O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

## CAPÍTULO 5. OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

5.1. O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de investimento de ao menos 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido, direta, ou indiretamente em exploração comercial de empreendimentos preponderantemente na área logística ou industrial, mediante a locação de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis (“Imóveis”), não obstante, poderá buscar ganho de capital, conforme orientação do Gestor, por meio de compra e venda de Imóveis,

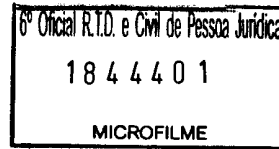


cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico detentores de direitos reais sobre Imóveis (em conjunto com o Imóveis, os “Ativos Alvo”). Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos nos seguintes ativos (em conjunto com os Ativos Alvo, os “Ativos Imobiliários”):

- (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 ao Fundo;
- (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento exclusivamente atividades permitidas ao Fundo;
- (iii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
- (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento exclusivamente atividades permitidas ao Fundo;
- (v) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo 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;
- (vi) letras hipotecárias;
- (vii) letras de crédito imobiliário; e
- (viii) letras imobiliárias garantidas.

5.1.1. Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

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



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

5.2.1. O Fundo poderá adquirir fração ou a totalidade dos Ativos Imobiliários nos quais investir, ou, ainda, desenvolvê-los em conjunto com terceiros, seja em regime de condomínio ou em sociedade.

5.2.2. O Fundo poderá adquirir Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

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

5.2.4. O Fundo poderá, a critério do Gestor, adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais.

5.2.5. Não obstante o Fundo investir preponderantemente em empreendimentos imobiliários prontos, na forma da Cláusula 5.1 acima, o Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários em construção e/ou relacionados a projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento.

5.2.6. O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

5.2.7. Para os Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por modalidade, nos termos do § 6º do art. 45 da Instrução CVM 472/08, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do Fundo, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Imobiliários.

5.2.8. Não obstante o disposto acima, deverá ser observado o limite de investimento por emissor previsto na Instrução CVM 555, nos termos do § 5º do art. 45 da Instrução CVM 472/08. Adicionalmente, o Administrador e o Gestor deverão cumprir as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Instrução CVM 555, sendo que, em caso de não ser realizado o reenquadramento da carteira, o Administrador e o Gestor poderão convocar uma assembleia geral extraordinária de cotistas para deliberar sobre eventual amortização de Cotas para reenquadrar a carteira.

5.3. Uma vez integralizadas as Cotas do Fundo, a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada ou investida em Ativos Imobiliários e não for objeto de distribuição de resultados, nos termos deste Regulamento, poderá ser aplicada pelo Gestor, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes, em (os



“**Ativos Financeiros**”): (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN; (iii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (v) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08.

5.3.1. Sem prejuízo do previsto na Cláusula 5.3 acima, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação, exclusivamente para fins de realizar o pagamento dos encargos do Fundo previstos neste Regulamento.

5.3.2. O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou ao Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

5.4. A aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada, direta ou indiretamente, à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente, e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Gestor ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08 e os limites previstos neste Regulamento. Adicionalmente, os Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação do Gestor, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

5.5. Caberá ao Administrador e ao Gestor, conforme o caso, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável.

5.6. O Fundo, em concordância entre o Administrador e o Gestor, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o eventual fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários.

5.7. O Administrador pode, conforme instruções do Gestor, em nome do Fundo, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra nos Imóveis, sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro e estejam de acordo com a Política de Investimentos, observado que tais quantias serão arcadas somente com os recursos do Fundo.





5.8. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

5.9. As aplicações no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

5.10. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto, quando houver, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

5.11. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Administrador e pelo Gestor na implantação da Política de Investimento descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou os demais prestadores de serviços do Fundo, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas.

#### CAPÍTULO 6. PRESTADORES DE SERVIÇOS

6.1. A administração do Fundo será realizada pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“Administrador”).

6.1.1. O Administrador será o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, nos termos da Lei nº 8.668/93 e na regulamentação aplicável.

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

6.2. A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pela **XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 11º andar, conjuntos 111 e 112, inscrita no CNPJ sob nº 07.625.200/0001-89, devidamente autorizada à prestação dos serviços de



administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 8.650, expedido em 03 de fevereiro de 2006 (“Gestor”), observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no Contrato de Gestão.

6.3. A custódia dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida por instituição prestador de serviços de custódia devidamente habilitada para tanto (“Custodiante”), o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, ou por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

6.3.1. Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

6.3.2. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros ou dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários 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 BACEN ou pela CVM.

6.4. A escrituração de Cotas será exercida por instituição prestadora de serviço de escrituração de cotas devidamente habilitada para tanto (“Escriturador”).

6.5. Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços (“Auditor Independente”).

6.6. Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08, observado que é vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

6.6.1. A contratação de partes relacionadas ao Administrador ou ao Gestor do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08.

6.7. A distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre o Administrador e o Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.



6.8. O Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, poderá contratar terceiros para prestar serviços ao Fundo, nos termos da regulamentação em vigor, inclusive para prestar o serviço de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, mediante solicitação e indicação do Gestor.

6.9. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e, exclusivamente, por recomendação expressa do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo, com exceção do próprio Gestor, cuja destituição deverá ser objeto de deliberação de assembleia de geral de cotistas.

#### **CAPÍTULO 7. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

7.1. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento:

- (i) celebrar os instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos Imóveis, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, observado as sugestões e instruções dadas pelo Gestor;
- (ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas; (b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) a documentação relativa aos imóveis integrantes da carteira do Fundo e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08.



- (iv) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) acima até o término de tal procedimento;
- (v) elaborar, com o auxílio do Gestor, os formulários com informações aos Cotistas nos modelos anexos à Instrução CVM nº 472/08;
- (vi) elaborar, junto com as demonstrações contábeis semestrais e anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;
- (vii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (viii) empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (a) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (b) Política de Investimento do Fundo; e (c) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas;
- (ix) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;
- (x) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (xi) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;
- (xii) manter atualizada junto à CVM a lista de eventuais prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xiii) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto neste Regulamento;
- (xiv) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;



- (xv) observar única e exclusivamente as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso;
- (xvi) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, sem prejuízo de eventual procuração pública para que o Gestor possa realizar tais atos, conforme a Cláusula 7.2, inciso (iii) abaixo;
- (xvii) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- (xviii) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08;
- (xix) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;
- (xx) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (xxi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento; e
- (xxii) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:
  - a) distribuição das Cotas do Fundo a cada nova oferta;
  - b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
  - c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização

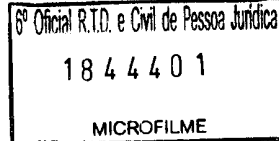
dos respectivos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e



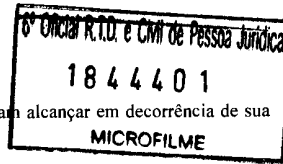
d) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

7.2. O Gestor deverá, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e assumidas no Contrato de Gestão:

- (i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar, alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Imobiliários (exceto Imóveis cuja aquisição e alienação é de responsabilidade do Administrador mediante única e exclusivamente instrução do Gestor, nos termos desse Regulamento e do Contrato de Gestão) e Ativos Financeiros, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (ii) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Imóveis existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, recomendando e instruindo o Administrador para aquisição ou alienação, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (iii) orientar e instruir o Administrador a celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;
- (iv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- (v) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (vi) recomendar ao Administrador modificações neste Regulamento;



- (vii) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis;
- (viii) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ix) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (x) conduzir e executar estratégia de desinvestimento do Fundo, observado o disposto nesse Regulamento, e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (xi) orientar o Administrador a ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (xii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- (xiii) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiv) recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de manter o valor dos Imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;
- (xv) indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis, entre outros que julgue necessário ao cumprimento adequado dos incisos (i), (ii), (iii) e (ix) supra;
- (xvi) validar orçamento anual dos resultados operacionais dos Imóveis;
- (xvii) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08;



- (xviii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administrador e gestor do Fundo, respectivamente
- (xix) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e
- (xx) votar nas assembleias gerais dos Imóveis, caso seja condômino, dos Ativos Financeiros e/ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://www.xpgestao.com.br/>.

**O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

7.3. O Administrador conferirá amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os ativos listados na Política de Investimentos (exceto Imóveis), de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

#### **CAPÍTULO 8. VEDAÇÕES**

8.1. É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;





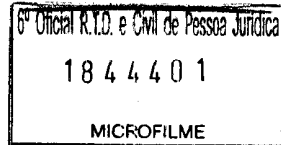
- (vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor ou consultor especializado, conforme o caso, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

8.2. A vedação prevista no inciso “x” acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

#### **CAPÍTULO 9. SUBSTITUIÇÃO E DESCREDECIMENTO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

9.1. Sem prejuízo do disposto nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472/08, o Administrador e/ou o Gestor será(ão) substituído(s) nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de renúncia ou de seu descredenciamento perante a CVM, nos termos deste Capítulo.



9.2. Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar, nos casos de renúncia ou descredenciamento, imediatamente após o recebimento de carta de renúncia ou a data de descredenciamento, conforme o caso, Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas: (i) o Administrador não poderá adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários, sem que tal aquisição ou alienação seja aprovada pela Assembleia Geral; e (ii) o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para dar suporte e subsídio ao Administrador, em relação aos Imóveis que compoñham a carteira do Fundo.

9.3. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto imediatamente, que deverá ser convocada pelo Administrador, e poderá ocorrer também mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas ou pela CVM.

9.4. Caso a Assembleia Geral referida nas Cláusulas 9.2 e 9.3 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador e/ou gestor, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo administrador ou gestor eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá convocar nova Assembleia Geral para nova eleição ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

9.4.1. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final da Cláusula acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

9.5. No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que elegeu seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

9.6. A não substituição do Gestor ou do Administrador: (i) até 120 (cento e vinte) dias contados da data da renúncia, substituição ou do descredenciamento; ou (ii) até 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

9.7. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, ou o término do prazo indicado na Cláusula acima, o que ocorrer primeiro.



9.8. 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 imóveis e demais direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

9.9. No caso de renúncia do Administrador ou do Gestor, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

9.10. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador ou do Gestor, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

#### **CAPÍTULO 10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE**

10.1. O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sendo assegurado um valor mínimo equivalente a R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês. Para fins do cálculo ora previsto, será utilizada a tabela abaixo:

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	0,95% a.a.
De R\$ 500.000.000,01 até R\$1.000.000.000,00	0,85% a.a.
Acima de R\$1.000.000.000,01	0,75% a.a.

10.1.1. Os valores base da tabela acima serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA. As alíquotas incidirão respectivamente sobre os valores identificados nas tranches, conforme elencadas na tabela acima, em regra de cascata.

10.1.2. Para fins do cálculo da Taxa de Administração, será considerada base de cálculo (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”):

- (i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, ou
- (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX).



10.1.3. O Administrador voltará a adotar o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração, caso, a qualquer momento, as cotas do Fundo deixem de integrar os índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo.

10.2. A Taxa de Administração engloba também os pagamentos devidos ao Gestor (conforme dispostos abaixo na cláusula 10.5), ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

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

10.4. A Taxa de Administração será apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo.

10.5. A remuneração do Gestor, na prestação dos serviços de gestão de carteira do Fundo, corresponderá ao remanescente da Taxa de Administração após o pagamento da remuneração do Administrador, do Custodiante, e do Escriturador, conforme disposto no Contrato de Gestão.

10.6. O Gestor fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”) correspondente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do valor total integralizado de Cotas do Fundo, já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a Taxa de Administração, que exceder a variação acumulada do IPCA, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, acrescido de um *spread* de 6% (seis por cento), para fins de cálculo da Taxa de Performance. A Taxa de Performance será paga ao Gestor sempre que houver amortização de Cotas, ou outros pagamentos aos Cotistas autorizados por este Regulamento, conforme definição de “Va” abaixo, bem como por ocasião da liquidação do Fundo, em qualquer caso, desde que o valor total integralizado de Cotas, corrigido pela variação do IPCA, acrescido de um *spread* de 6% (seis por cento), para fins de cálculo da Taxa de Performance a partir da data da respectiva integralização, tenha sido totalmente restituído aos Cotistas por meio de amortizações ou pagamentos. A Taxa de Performance será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero (TP>0):

$$TP = 0,20 * [Va * (\sum i \text{ Corrigido} - \sum p \text{ Corrigido})]$$

onde,

TP = Taxa de Performance;



Va = valor total que foi distribuído aos Cotistas no semestre;

$\Sigma i$  Corrigido = variação percentual do retorno referente a distribuição de rendimento de cada cota, ou seja, quociente calculado entre o valor total distribuído aos cotistas no semestre, previsto no Regulamento do Fundo, e o valor unitário por cotas integralizadas, valor esse que será corrigido mensalmente pela variação do IPCA, acrescido de um spread de 6% (seis por cento) até a data de apuração da Taxa de Performance;

$\Sigma p$  Corrigido = variação percentual acumulada do IPCA, acrescido de um *spread* de 6% (seis por cento), até a data de apuração da Taxa de Performance.

10.6.1. Para fins da Cláusula 10.5 acima, caso o IPCA deixe de existir, ele deverá ser substituído pelo seu substituto legal.

10.7. A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

10.8. O Fundo não terá taxa de saída.

#### CAPÍTULO 11. ENCARGOS DO FUNDO

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

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (iv) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do Fundo;



- (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo;
- (vii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08. Por consultoria especializada mencionada no inciso II da Instrução CVM nº 472/08, entende-se a prestação de serviços de diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis, entre outros que o Administrador, sob orientação do Gestor, julgue necessário para subsidiá-lo no desempenho de suas atividades;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções;
- (ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- (x) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11;
- (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral;
- (xii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos pelo Fundo, se houver;
- (xiii) despesas com o registro de documentos em cartório;
- (xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto neste Regulamento.

11.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo pela regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário devem correr por conta do Administrador.

11.3. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.



11.4. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas; (iii) custódia das Cotas do Fundo; e (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos deste Regulamento.

## CAPÍTULO 12. COTAS E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

12.1. O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas.

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

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

12.3. A Primeira Emissão de Cotas do Fundo será realizada nos termos do Suplemento constante no Anexo II a este Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.

12.4. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais); e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado").

12.4.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor.

23



12.4.2. No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos da Cláusula 12.4 acima, será assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

12.4.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.4 acima, a Assembleia Geral: (i) poderá deliberar, mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões das Cotas, inclusive em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas na Cláusula 12.4.1 acima, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e (ii) deverá sempre deliberar, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo, acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

12.5. Exceto em emissões utilizando o Capital Autorizado ou se deliberado de forma diversa em Assembleia Geral, os Cotistas não terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

12.5.1. Caso a Assembleia Geral delibere pelo direito de preferência, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros.

12.6. Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, observado o disposto neste Regulamento.

12.7. As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e Oferta.

12.8. As Cotas somente poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3, conforme escolhido pelo Administrador.

12.8.1. Para efeitos do disposto nesta Cláusula, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

12.9. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

12.10. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.





### **CAPÍTULO 13. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO**

13.1. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

13.1.1. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão e Ciência de Risco, nos termos da regulamentação em vigor.

13.2. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser fixada nos documentos da Oferta, nos termos do Boletim de Subscrição.

13.2.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição.

### **CAPÍTULO 14. AMORTIZAÇÃO E RESGATE**

14.1. As Cotas poderão ser amortizadas, a critério do Administrador sob única e exclusiva orientação do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos.

14.2. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

14.3. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução nº CVM 472/08, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

### **CAPÍTULO 15. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

15.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão de exclusiva responsabilidade do Administrador, e serão adquiridos pelo Administrador ou pelo Gestor, conforme o caso, em caráter fiduciário pelo



Administrador, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo ao Administrador administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral.

15.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas neste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

15.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os Imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

15.4. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

#### **CAPÍTULO 16. APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO**

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

16.2. A apuração do valor dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

16.3. O critério de precificação dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários é reproduzido no manual de precificação dos ativos do Custodiante.

16.4. No caso de Imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada.

16.5. Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser pelo Administrador sob orientação única e exclusiva do Gestor.

16.6. Caberá ao Administrador em conjunto com o Gestor, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado na Cláusula acima.



## CAPÍTULO 17. RISCOS

17.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto do Fundo, conforme o caso, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

## CAPÍTULO 18. ASSEMBLEIA GERAL

18.1. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras do Fundo apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável;
- (ix) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) contratação de Formador de Mercado, se for o caso;
- (xi) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- (xii) alteração do prazo de duração do Fundo; e



(xiii) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

18.1.1. A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

18.1.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou do Custodiante. Estas alterações devem ser comunicadas aos Cotistas por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

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

18.2.1. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias.

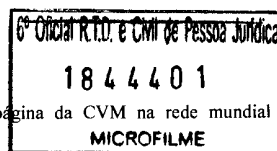
18.2.2. Para efeito do disposto na Cláusula acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre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

18.3. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede. A correspondência encaminhada por correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

18.4. Independentemente das formalidades previstas neste Capítulo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

18.5. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

(i) em sua página na rede mundial de computadores;



- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

18.6. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata a Cláusula 18.5 acima são, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

18.7. Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata a Cláusula 18.5 acima incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

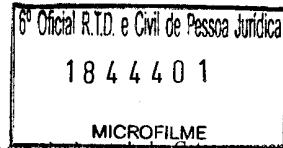
18.8. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

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

18.9.1. O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pela Administradora em cada processo de consulta formal observando:

- (i) as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
- (ii) as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

18.10. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples



entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

18.10.1. As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xiii) da Cláusula 18.1 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

18.10.2. Os percentuais de que trata a Cláusula 18.10.1 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.

18.11. Somente poderão votar na assembleia geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

18.12. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo.

18.12.1. Ao receber a solicitação de que trata a Cláusula acima, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

18.12.2. Nas hipóteses de solicitação de procuração, conforme previsto nesta Cláusula, o Administrador pode exigir: (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes. Sendo vedado ao Administrador: (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido; (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 outros documentos não previstos nesta Cláusula.

18.12.3. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome dos Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

18.13. Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:



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

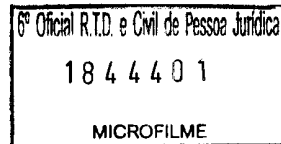
18.13.1. Não se aplica a vedação prevista nesta Cláusula quando:

- (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas na Cláusula 18.13 acima;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

18.14. Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

18.14.1. O pedido de que trata a Cláusula acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

18.14.2. O percentual de que trata a Cláusula acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.



18.15. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

18.15.1. A eleição do representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e
- (ii) 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

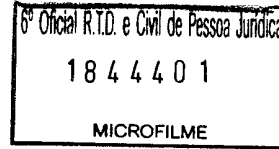
18.15.2. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição. O representante dos Cotistas não fará jus a qualquer remuneração.

18.15.3. Somente poderá exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08:

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

18.15.4. O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.





## **CAPÍTULO 19. CONFLITO DE INTERESSES**

19.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

19.2. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses.

## **CAPÍTULO 20. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

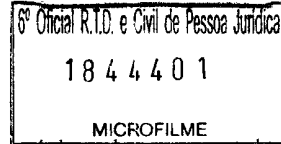
20.1. O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite dos lucros contábeis acumulados apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

20.2. Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei 8.668/1993, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucros Semestrais auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição dos Lucros Semestrais, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

20.3. Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação até o limite dos 95% (noventa e cinco por cento) previsto na Cláusula 20.1 acima será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

20.3.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos da Cláusula 20.1 acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

20.3.2. O Gestor também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Alvo e demais Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.



20.3.3. O percentual mínimo a que se refere a Cláusula 20.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

20.3.4. Farão jus aos rendimentos de que trata a Cláusula 20.1 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

20.4. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou vendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.

20.5. O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis e dos demais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá orientar o Administrador para reter até 5% (cinco por cento) dos lucros acumulados e apurados semestralmente pelo Fundo.

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

20.6.1. Caso a Assembleia Geral prevista na Cláusula 20.6 acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis e demais Ativos Imobiliários do Fundo, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e, na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

20.7. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar novos recursos no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

## **CAPÍTULO 21. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

21.1. O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM nº 472/08, nos prazos previstos na referida Instrução.



21.1.1. A divulgação de informações referidas neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08, serão realizadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (<https://www.vortex.com.br>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

21.2. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

21.3. O envio de informações por meio eletrônico previsto na Cláusula 21.2 acima dependerá de autorização do cotista do Fundo.

21.4. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

## **CAPÍTULO 22. ATOS E FATOS RELEVANTES**

22.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos meios indicados neste Regulamento.

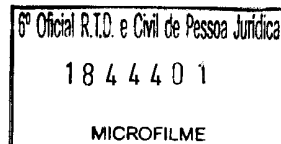
22.1.1. Para fins da cláusula acima, é considerado fato relevante qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das Cotas ou valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

## **CAPÍTULO 23. LIQUIDAÇÃO**

23.1. O Fundo será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

23.2. A liquidação do Fundo e o conseqüente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.



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

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

23.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos na Cláusula 23.4 acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota.

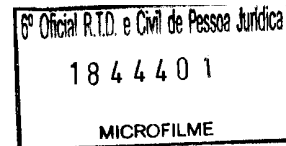
23.6. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

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

23.8. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

23.9. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

23.10. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:



- (i) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- (ii) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- (iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF do Fundo.

#### **CAPÍTULO 24. TRIBUTAÇÃO**

24.1. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Entretanto, caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99. Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

24.2. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas 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; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

24.3. O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

#### **CAPÍTULO 25. DISPOSIÇÕES FINAIS**

25.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

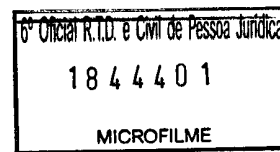
25.2. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

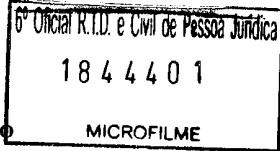
25.3. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

25.4. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 24 de abril de 2018

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**





ANEXO I – DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO

<b>Administrador</b>	<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<b>Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas</b>	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
<b>Ativos Alvo</b>	Tem a definição constante da Cláusula 5.1 do Regulamento.
<b>Ativos Financeiros</b>	Significam: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN; (iii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (v) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08.
<b>Ativos Imobiliários</b>	Significam: (i) os Ativos Alvo; (ii) 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 ao Fundo; (iii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento exclusivamente atividades permitidas ao Fundo; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de

	dezembro de 2003; (v) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento exclusivamente atividades permitidas ao Fundo; (vi) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo 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; (vii) letras hipotecárias; (viii) letras de crédito imobiliário; e (ix) letras imobiliárias garantidas.
<b>Auditor Independente</b>	Tem a definição constante da Cláusula 6.5 do Regulamento.
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>Base de Cálculo da Taxa de Administração</b>	Tem a definição constante da Cláusula 10.1.2 do Regulamento.
<b>B3</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>Boletim de Subscrição</b>	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<b>Capital Autorizado</b>	Tem a definição constante da Cláusula 12.4 do Regulamento.
<b>CNPJ/MF</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<b>Código ANBIMA</b>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimentos.
<b>Código Civil Brasileiro</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>Conflito de Interesses</b>	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
<b>Contrato de Gestão</b>	Significa o “ <i>CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE GESTÃO DA CARTEIRA DO XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FIP</i> ”, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.
<b>Cotas</b>	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
<b>Cotistas</b>	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
<b>Custodiante</b>	Tem a definição constante da Cláusula 6.3 do Regulamento.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Despesas Extraordinárias</b>	Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras

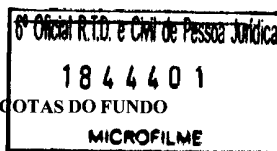


	destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.
<b>Dia Útil</b>	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<b>Escriturador</b>	Tem a definição constante da Cláusula 6.4 do Regulamento.
<b>Formador de Mercado</b>	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos deste Regulamento.
<b>Fundo</b>	<b>XP LOG Fundo de Investimento Imobiliário – FII.</b>
<b>Gestor</b>	<b>XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> , com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 11º andar, conjuntos 111 e 112 (parte), inscrita no CNPJ sob nº 07.625.200/0001-89, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 8.650, expedido em 03 de fevereiro de 2006, ou outro que venha a substituí-lo.
<b>Imóveis</b>	Significam os imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os imóveis (inclusive aqueles gravados com ônus reais), relacionados a empreendimentos preponderantemente na área logística ou industrial, conforme previsto na Cláusula 5.1 do Regulamento.
<b>IPCA</b>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>Instrução CVM nº 400/03</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 472/08</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 476/09</b>	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 516/11</b>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
<b>Lei nº 8.668/93</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>Lei nº 9.779/99</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<b>Lucros Semestrais</b>	Tem a definição prevista na Cláusula 20.1 deste Regulamento.
<b>Montante Mínimo da Primeira Emissão</b>	Corresponde a 2.100.000 (dois milhões e cem mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais) para a manutenção da Oferta Pública da Primeira Emissão.

<b>Oferta Pública</b>	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.
<b>Oferta Restrita</b>	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09.
<b>Ofertas</b>	Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.
<b>Pessoas Ligadas</b>	Significa: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
<b>Patrimônio Líquido do Fundo</b>	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<b>Política de Investimento</b>	Significa a política de investimento descrita neste Regulamento.
<b>Primeira Emissão</b>	A primeira emissão de Cotas do Fundo, que será regida pelo Suplemento constante do Anexo II desse Regulamento.
<b>Primeira Liquidação</b>	Significa a data da primeira integralização de Cotas do Fundo, equivalente, ao menos, ao Montante Mínimo da Primeira Emissão.
<b>Prospecto</b>	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<b>Regulamento</b>	O presente regulamento do Fundo.
<b>Suplemento</b>	É o suplemento constante do Anexo II deste Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão;

<b>Taxa de Administração</b>	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 10.1 deste Regulamento.
<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	Conforme aplicável, a taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto da Oferta, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto da Oferta, a ser fixado a cada emissão de Cotas do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente e (h) outros custos relacionados às Ofertas.
<b>Taxa de Performance</b>	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 10.6 deste Regulamento.
<b>Termo de Adesão</b>	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.

ANEXO II - SUPLEMENTO DAS COTAS DO FUNDO



<b>Montante Inicial da Primeira Emissão:</b>	Inicialmente, R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.
<b>Quantidade de Cotas:</b>	Até 7.000.000 (sete milhões) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.
<b>Cotas Adicionais:</b>	Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Primeira Emissão poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), correspondente a até 1.400.000 (um milhão e quatrocentas mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a exclusivo critério do Fundo e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta da Primeira Emissão. O exercício da opção de distribuição das Cotas Adicionais ocorrerá até a Primeira Liquidação das Cotas.
<b>Cotas do Lote Suplementar:</b>	Nos termos do artigo 14, § 1º e do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Primeira Emissão poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), correspondente a até 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder da Oferta da Primeira Emissão e caso a procura pelas Cotas objeto da Oferta da Primeira Emissão assim justifique. O exercício da opção de distribuição das Cotas do Lote Suplementar ocorrerá até a Primeira Liquidação das Cotas.



<b>Valor Unitário</b>	O valor unitário da Cota, na data da Primeira Emissão é de R\$ 100,00 (cem reais).
<b>Preço de Subscrição:</b>	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota. Não será cobrada Taxa de Distribuição Primária na Primeira Emissão. Os gastos da distribuição primária da Primeira Emissão, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, são devidos pelo Fundo.
<b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão:</b>	Será admitida a distribuição parcial, observado o Montante Mínimo da Primeira Emissão correspondente a 2.100.000 (dois milhões e cem mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais) para a manutenção da Primeira Emissão. Caso não sejam subscritas Cotas em montante correspondente ao Montante Mínimo da Primeira Emissão até o término do prazo de subscrição das cotas, o Fundo será liquidado, nos termos do artigo 13, § 2º, II da Instrução CVM nº 472/08, e a Primeira Emissão será cancelada. Caso sejam subscritas e integralizadas cotas em quantidade igual ou superior ao Montante Mínimo, mas não correspondente ao valor total da Primeira Emissão, o Administrador realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.
<b>Montante Mínimo por investidor:</b>	100 (cem) Cotas, equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais).
<b>Número de Séries:</b>	Única.
<b>Forma de Distribuição:</b>	Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.
<b>Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas:</b>	As Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Período de Colocação, sendo que as Cotas que não forem subscritas até o fim do Período de Colocação serão canceladas pelo Administrador. A



integralização deverá ocorrer à vista na data prevista nos documentos da Oferta da Primeira Emissão.

**Tipo de Distribuição:**

Primária.

**Público Alvo:**

A Oferta é destinada aos (i) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”) e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos (“Investidores Não Institucionais”).

**Período de Colocação:**

Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Primeira Emissão.

**Coordenador Líder:**

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-78.



20180424104046

0º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Juridica  
1844401  
MICROFILME

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

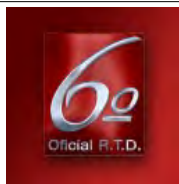


**ANEXO II**

---

ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: Radislaú Lamotta

Rua Benjamin Constant, 152 - Centro  
Tel.: (XX11) 3107-0031 - (XX11) 3106-3142 - Email: 6rtd@6rtd.com.br - Site: www.6rtd.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE  
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

**Nº 1.864.582 de 14/03/2019**

**Certifico e dou fé** que o documento eletrônico anexo, contendo **6 (seis) páginas**, foi apresentado em 14/03/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.864.911, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.864.582** e averbado no registro nº 1.844.401 no Livro de Registro B deste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

**Natureza:**

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

**Certifico, ainda**, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

MARCOS WANDERLEY PEREIRA:01425563783(Padrão: PDF)  
NAIARA CASSIANA DA SILVA:02591831998(Padrão: PDF)

São Paulo, 14 de março de 2019

**Assinado eletronicamente**

Radislaú Lamotta  
OFICIAL

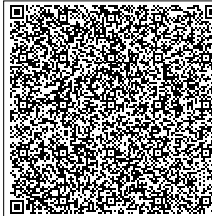
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 10.722,97	R\$ 3.047,59	R\$ 2.085,90	R\$ 564,37	R\$ 735,93
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 514,70	R\$ 224,75	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.896,21



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: [servicos.cdtsps.com.br/validarregistro](http://servicos.cdtsps.com.br/validarregistro) e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

**00181102963935326**



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital  
**1136544TIEB000011106CF19N**

<p>Página 000001/000006</p> <p>Registro Nº <b>1.864.582</b> 14/03/2019</p>	Protocolo nº 1.864.911 de 14/03/2019 às 10:44:51h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.864.582</b> em <b>14/03/2019</b> e averbado no registro nº 1.844.401 neste <b>6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Radislaui Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 10.722,97	RS 3.047,50	RS 2.085,90	RS 564,37	RS 735,93	RS 514,70	RS 224,75	RS 0,00	RS 0,00	RS 17.896,21	



**ATO DO ADMINISTRADOR DO  
 XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII  
 CNPJ/ME nº 26.502.794/0001-85**

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 ("Administrador"), resolve, conforme recomendação da **XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, parte, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.625.200/0001-89, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 8.650, de 03 de fevereiro de 2006 e nos termos da Cláusula 12.4 e subsequentes do "Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento do XP LOG Fundo de Investimento Imobiliário – FII", datado de 23 de abril de 2018, e registrado e, 24 de abril de 2018, sob o nº 1.844.401, às margens do registro nº 1.844.263, no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital ("Regulamento"):

1 - Aprovar a realização da segunda emissão de cotas do Fundo ("Segunda Emissão"), no montante de, no mínimo, 981.608 (novecentas e oitenta e uma mil, seiscentas e oito) cotas e, no máximo, 2.841.497 (dois milhões, oitocentos e quarenta e uma mil, quatrocentas e noventa e sete) cotas ("Cotas da Segunda Emissão"), sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição de lote adicional de Cotas da Segunda Emissão, todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 96,78 (noventa e seis reais e setenta e oito centavos) cada Cota da Segunda Emissão ("Valor da Cota da Segunda Emissão"), totalizando, no mínimo, R\$ 95.000.022,24 (noventa e cinco milhões e vinte e dois reais e vinte e quatro centavos) e, no máximo, R\$ 275.000.079,66 (duzentos e setenta e cinco milhões e setenta e nove reais e sessenta e seis centavos), sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição de lote adicional de Cotas da Segunda Emissão, na forma da regulamentação aplicável, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"), observadas as principais características indicadas no Suplemento constante do Anexo I ao presente instrumento, e demais termos e condições constantes dos documentos da Oferta.

<p><b>Página</b> 000002/000006</p> <p><b>Registro Nº</b> <b>1.864.582</b> <b>14/03/2019</b></p>	Protocolo nº 1.864.911 de 14/03/2019 às 10:44:51h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.864.582</b> em <b>14/03/2019</b> e averbado no registro nº 1.844.401 neste <b>6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Radislaui Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
	RS 10.722,97	RS 3.047,59	RS 2.085,00	RS 564,37	RS 735,93	RS 514,70	RS 224,75	RS 0,00	RS 0,00	RS 17.896,21

2 – Aprovar a contratação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 (“**Coordenador Líder**”), para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas da Segunda Emissão.

São Paulo, 13 de março de 2019.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

MARCOS WANDERLEY Assinado de forma digital por MARCOS WANDERLEY PEREIRA:01425563783  
 PEREIRA:01425563783  
 Dados: 2019.03.13 12:26:42 -03'00'

NAIARA CASSIANA DA Assinado de forma digital por NAIARA CASSIANA DA SILVA:02591831998  
 SILVA:02591831998  
 Dados: 2019.03.13 13:30:51 -03'00'

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

<p><b>Página</b> 000003/000006</p> <p><b>Registro Nº</b> <b>1.864.582</b> <b>14/03/2019</b></p>	Protocolo nº 1.864.911 de 14/03/2019 às 10:44:51h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.864.582</b> em <b>14/03/2019</b> e averbado no registro nº 1.844.401 neste <b>6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Radislaú Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 10.722,97	R\$ 3.047,50	R\$ 2.085,90	R\$ 564,37	R\$ 735,93	R\$ 514,70	R\$ 224,75	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.896,21	

**ANEXO I**  
**AO ATO DO ADMINISTRADOR DO**  
**XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**SUPLEMENTO DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO**

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Segunda Emissão do Fundo.

**Número da Emissão:** A presente Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo;

**Montante da Segunda Emissão:** No mínimo, R\$ 95.000.022,24 (noventa e cinco milhões e vinte e dois reais e vinte e quatro centavos) e, no máximo, R\$ 275.000.079,66 (duzentos e setenta e cinco milhões e setenta e nove reais e sessenta e seis centavos), sem prejuízo da emissão e distribuição das Cotas Adicional (conforme abaixo definido);

**Quantidade de Cotas:** No mínimo, 981.608 (novecentas e oitenta e uma mil, seiscentas e oito) e, no máximo, 2.841.497 (dois milhões, oitocentos e quarenta e uma mil, quatrocentas e noventa e sete) cotas, sem prejuízo da emissão e distribuição das Cotas Adicional ("Cotas da Segunda Emissão");

**Cotas Adicionais:** O montante inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) ("Cotas Adicionais"), por decisão do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Segunda Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo artigo 14, §2º, da Instrução nº CVM 400/03. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;

**Cotas Suplementares:** Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas da Segunda Emissão, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03;

**Valor da Cota da Segunda Emissão:** R\$ 96,78 (noventa e seis reais e setenta e oito centavos) por Cota da Segunda Emissão, definido com base no valor patrimonial da cota, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas apurado em 28 de fevereiro de 2019, aplicado um desconto de R\$ 2,48 (dois reais e quarenta e oito centavos) ("Preço de Emissão da Cota da Segunda Emissão"). Não será cobrada taxa de saída dos subscritores das Cotas da Segunda Emissão;

<p><b>Página</b> 000004/000006</p> <p><b>Registro Nº</b> <b>1.864.582</b> <b>14/03/2019</b></p>	Protocolo nº 1.864.911 de 14/03/2019 às 10:44:51h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.864.582</b> em <b>14/03/2019</b> e averbado no registro nº 1.844.401 neste <b>6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Radislaui Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
	R\$ 10.722,97	R\$ 3.047,59	R\$ 2.085,90	R\$ 564,37	R\$ 735,93	R\$ 514,70	R\$ 224,75	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.896,21

**Taxa de Distribuição Primária:** Será devida pelos investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão das Cotas da Segunda Emissão, taxa em montante equivalente a 3,33% (três inteiros e trinta e três centésimos por cento) do Preço de Emissão das Cotas da Segunda Emissão, equivalente ao valor de R\$ 3,22 (três reais e vinte e dois centavos) por Cota da Segunda Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento da comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às instituições que vierem a integrar o consórcio da Oferta. O montante em reais da Taxa de Distribuição Primária eventualmente excedente para o pagamento das comissões será incorporado ao patrimônio do Fundo.

**Custos e Despesas da Oferta:** Os gastos da distribuição primária da Oferta serão arcados pela **XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, parte, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.625.200/0001-89, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 8.650, de 03 de fevereiro de 2006, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor"), e pelo Fundo, este último exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária. O Fundo poderá adiantar o pagamento de tais custos e despesas para posterior reembolso pelo Gestor, mediante dedução, pelo Fundo, do valor dos referidos custos da Oferta da Taxa de Gestão;

**Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Segunda Emissão:** Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Segunda Emissão, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, correspondente a 981.608 (novecentas e oitenta e uma mil, seiscentas e oito) Cotas da Segunda Emissão, totalizando o montante mínimo de R\$ 95.000.022,24 (noventa e cinco milhões e vinte e dois reais e vinte e quatro centavos), para a manutenção da Oferta ("Montante Mínimo"). As Cotas da Segunda Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;

**Colocação e Regime de distribuição das Cotas da Segunda Emissão:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas da Segunda Emissão, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), sob o regime de melhores esforços de colocação, com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas da Segunda Emissão juntos aos investidores da Oferta, observados os termos da Instrução CVM nº 400/03, da

<p><b>Página</b> 000005/000006</p> <p><b>Registro Nº</b> <b>1.864.582</b> <b>14/03/2019</b></p>	Protocolo nº 1.864.911 de 14/03/2019 às 10:44:51h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.864.582</b> em <b>14/03/2019</b> e averbado no registro nº 1.844.401 neste <b>6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Radislaú Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
	R\$ 10.722,97	R\$ 3.047,59	R\$ 2.085,90	R\$ 564,37	R\$ 735,93	R\$ 514,70	R\$ 224,75	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.896,21

Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

**Registro da emissão:** A Oferta será objeto de pedido de registro automático junto à CVM, conforme previsto no artigo 10, § 2º da Instrução CVM 472/08;

**Investimento Mínimo por investidor:** 259 (duzentas e cinquenta e nove) Cotas da Segunda Emissão, equivalente a R\$ 25.066,02 (vinte e cinco mil e sessenta e seis reais e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição primária, ou R\$ 25.900,00 (vinte e cinco mil e novecentos reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Investimento Mínimo por Investidor");

**Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta;

**Número de Séries:** Série única;

**Forma de Distribuição:** Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;

**Registro para Distribuição e Negociação das Cotas da Segunda Emissão:** As Cotas da Segunda Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo a custódia das Cotas da Segunda Emissão realizadas na B3;

**Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas da Segunda Emissão:** As Cotas da Segunda Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação (conforme abaixo definido) e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas da Segunda Emissão deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão da Cota da Segunda Emissão, observado o disposto nos documentos da Oferta;

**Tipo de Distribuição:** Primária;

**Público Alvo da Oferta:** A Oferta é destinada a: (i) "**Investidores Institucionais**", quais sejam, fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores



<p><b>Página</b> 000006/000006</p> <p><b>Registro Nº</b> <b>1.864.582</b> <b>14/03/2019</b></p>	Protocolo nº 1.864.911 de 14/03/2019 às 10:44:51h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.864.582</b> em <b>14/03/2019</b> e averbado no registro nº 1.844.401 neste <b>6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Radislaú Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
	R\$ 10.722,97	R\$ 3.047,50	R\$ 2.085,90	R\$ 564,37	R\$ 735,93	R\$ 514,70	R\$ 224,75	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.896,21

mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento; e (ii) "**Investidores Não Institucionais**", quais sejam, pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, inexistindo valores máximos;

**Direito de Preferência:** Será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de Cotas do Fundo que possuem, conforme aplicação do "Fator de Proporção para Subscrição de Cotas", equivalente a 0,77612143725, nos termos dos documentos da Oferta ("**Direito de Preferência**"). Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3;

**Direitos das Cotas da Segunda Emissão:** As Cotas da Segunda Emissão conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei 8.668, não é permitido resgate de Cotas pelo Cotista;

**Período de Colocação:** Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("**Prazo de Colocação**");

**Coordenador Líder:** A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 ("**Coordenador Líder**"); e

**Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

\* \* \*

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO III**

---

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ESTUDO DE VIABILIDADE

O Estudo de Viabilidade da Segunda Emissão de Cotas do XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) foi elaborado pela XP Gestão de Recursos Ltda. (“XP Gestão” ou “Gestor”) em março de 2019.

Para a realização desta análise foram utilizadas informações baseadas em dados históricos do mercado imobiliário e financeiro, sendo que algumas das premissas consideradas foram baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa existente à época do estudo. Desta forma, o Estudo de Viabilidade não deve ser assumido como garantia de rentabilidade. A XP Gestão não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

### 1. INTRODUÇÃO

O Fundo é uma plataforma da XP Gestão para investimentos em galpões logísticos e industriais. Observada a Política de Investimentos, os recursos da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo dos seguintes Ativos Imobiliários, (i) Fração Ideal Cajamar; e (ii) Imóvel São José, conforme definidos no Prospecto, observado quanto previsto abaixo e a seguinte ordem de prioridade:

- (i) em primeiro lugar, e se houver recursos para tanto, será adquirido a Fração Ideal Cajamar, mediante o pagamento da segunda parcela do preço de aquisição em montante total de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais)<sup>1</sup>; e
- (ii) em segundo lugar, e se houver recursos para tanto, será adquirido o Imóvel São José.

<sup>1</sup> O montante de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) não considera o ITBI, que será pago com recursos oriundos desta Oferta e incidirá sobre o valor total do imóvel.

As aquisições serão realizadas pelo Fundo em linha com a ordem de prioridade estabelecida acima, dependendo necessariamente da existência de recursos disponíveis no Fundo após o encerramento da Oferta e do atendimento ao disposto nos parágrafos abaixo. De tal forma, caso não haja recursos para a aquisição de determinado Ativo Imobiliário descrito acima, ou determinado Ativo Imobiliário não atenda ao disposto abaixo, o Fundo irá adquirir o próximo

Ativo Imobiliário da lista para o qual possua recursos disponíveis e que tenha atendido ao previsto neste Prospecto, a fim de concretizar a transação quando da conclusão da Oferta.

A insuficiência de recursos para a aquisição de todos os Ativos Imobiliários poderá ocorrer na hipótese de distribuição parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta. Nessa hipótese, o Fundo observará o disposto no parágrafo acima. Caso não seja implementada a condição precedente de conclusão de auditoria dos imóveis, estes serão destinados para aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor.

Neste caso, o Gestor adotará um criterioso processo até a alocação dos recursos, passando pela busca ativa por oportunidades de investimento, seleção e análise dos investimentos e do risco de crédito dos locatários bem como a diligência completa dos Ativos Imobiliários, conforme descrição mais abaixo.



Serão fatores de decisão para alocação dos recursos na carteira inicial de galpões logísticos e industriais:

- As especificações técnicas e o padrão construtivo dos Ativos Imobiliários;
- A localização, a infraestrutura urbana disponível e o zoneamento;
- As perspectivas de desenvolvimento e a iminência de fatores de externos que possam impactar de forma relevante a região onde estão inseridos os Ativos Imobiliários;

- A qualidade creditícia dos locatários e relevância do imóvel para sua operação;
- O valor e a eficácia das garantias oferecidas;
- O preço da aquisição, sendo este medido pelo *cap rate* sobre o valor de locação dos próximos 12 meses e pela Taxa Interna de Retorno (“TIR”) do estudo de viabilidade da oportunidade de aquisição;
- O poder de barganha do proprietário e do locatário bem como o potencial de valorização dos Ativos Imobiliários nos próximos anos;
- A análise da experiência e do nível de governança do sócio-operador, sua qualidade creditícia e as amarras de seu alinhamento de longo prazo, conforme o caso;
- A realização de diligência completa de forma satisfatória ao Gestor e ao Administrador;
- Contratação de laudo ambiental, técnico-estrutural e de avaliação com o objetivo de mapear riscos de passivos ambientais, garantir que o ativo objeto da aquisição esteja em perfeito estado de conservação e em plenas condições de usabilidade e habitabilidade e ratificar as condições comerciais pactuadas previamente.

Após a realização dos investimentos e com o objetivo de maximizar o retorno de seus investidores, a gestão da carteira de investimentos será realizada de forma ativa e baseada em quatro pilares:



Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas no Prospecto) serão aplicados pelo Fundo na aquisição dos Ativos-Alvo, conforme, conforme cenário abaixo:

**Montante da Oferta (R\$ 275.000.079,66)**

<b>Oferta (R\$ 275 MM)</b>	<b>Data de Entrada</b>	<b>Valor<sup>1</sup></b>	<b>Cap Rate de Entrada</b>
Fração Ideal Cajamar	mai/19	R\$ 80 MM	8,30%
São José	mai/19	R\$ 170 MM	8,50%

<sup>1</sup> Não considera ITBI.

Em todas as aquisições previstas, o Fundo poderá adquirir a fração ideal do imóvel (participação imobiliária direta), mediante escritura de compra e venda do imóvel ou quotas da sociedade proprietária do imóvel. Caso as aquisições se deem por meio de participação societária, o Fundo, na qualidade de sócio da sociedade proprietária do imóvel, procederá com a transferência do imóvel diretamente ao Fundo.

O saldo remanescente após a aquisição dos Ativos Alvo e pagamento de todos os custos, despesas e impostos referentes à Oferta, será aplicado nos Ativos Financeiros de forma a compor uma reserva de caixa para o Fundo, de acordo com a Política de Investimentos.

## **2. OBJETIVO**

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de Ativos Imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente em Ativos Imobiliários. O investimento em Ativos Imobiliários visará proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

## **3. PREMISSAS**

O Estudo de Viabilidade considerou a liquidação da Oferta no último dia útil de Abril de 2019,



e foram realizadas projeções, em termos nominais, pelo prazo de 6 anos a partir da data de liquidação - ciclo de reciclagem esperado para o portfólio.

A rentabilidade foi, então, estimada com base no fluxo de caixa líquido do Fundo:

- (+) Valor da Oferta (líquido das despesas com a Oferta)
  
- (-) Despesas referentes às Aquisições dos Imóveis
- (+) Receita de Aluguéis
- (+) Receitas Financeiras
- (-) Despesas Comerciais
- (-) Despesas Recorrentes e Não Recorrentes do Fundo

O valor captado na Oferta (líquido das despesas com a Oferta) será utilizado para (i) aquisição dos Ativos Imobiliários, incluindo as despesas referentes a estas aquisições, como ITBI, custos de registro e diligência; e (ii) aplicação do caixa remanescente em Ativos Financeiros.

O fluxo de caixa operacional líquido do Fundo será proveniente do recebimento das receitas operacionais dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações nos Ativos Financeiros, excluídos os custos operacionais dos Ativos Imobiliários, bem como as despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

### 3.1) Premissas Macroeconômicas

Os indicadores de inflação utilizados estão elencados abaixo e foram estimados conforme projeções divulgadas pelo Banco Central do Brasil em seu Sistema de Expectativas de Mercado no dia 23 de março de 2018:

- (i) IPCA: 3,87% em 2019, 4,00% em 2020 e 3,75% a.a. a partir de 2019;
- (ii) IGP-M: 4,50% em 2019, 4,00% em 2020 e 4,00% a.a. a partir de 2021;
- (iii) IPC: 4,30% em 2019, 4,00% em 2020 e 3,75% em 2020 e 2021 e 3,63% a.a. a partir de 2023.

O CDI, por sua vez, foi projetado conforme curva “DlxPré” divulgada pela BM&F Bovespa (<http://www2.bmf.com.br/pages/portal/bmfbovespa/boletim1/TxRef1.asp>) no dia 08 de março de 2019.

### 3.2) Valor da Oferta Inicial

Os valores abaixo são apresentados em milhares de R\$.

Data da oferta	abr-19
Nº de cotas	2.841.497
Valor da cota	96,78
Valor bruto da oferta	275.000.079,66

### 3.3) Despesas da Oferta

Os valores abaixo levaram em consideração a Oferta Inicial de R\$ 275 milhões.

Custos para o Fundo	Montante (R\$)	% sobre o total da Oferta <sup>1</sup>
Comissão de Estruturação <sup>2,4</sup>	4.565.579,63	1,66%
Comissão de Distribuição <sup>2,4</sup>	4.565.579,63	1,66%
Advogados <sup>2</sup>	170.000,00	0,06%
Taxa de Registro na CVM <sup>2</sup>	317.314,36	0,12%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3 <sup>2</sup>	141.092,11	0,05%
Taxa de Subscrição B3	35.692,90	0,01%
Taxa de Registro na ANBIMA <sup>2</sup>	13.881,00	0,01%
Roadshow	100.000,00	0,04%
Cartório e Despesas de Registro	15.000,00	0,01%
Outras despesas	20.000,00	0,01%
<b>Total dos custos</b>	<b>9.944.139,63</b>	<b>3,62%</b>

<sup>2</sup>Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.

<sup>3</sup>Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$275.000.079,66 (duzentos e setenta e cinco milhões e setenta e nove reais e sessenta e seis centavos).

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

“para mais informações sobre o cálculo e as comissões do Coordenador Líder e dos demais Participantes Especiais da Oferta, veja esta seção “Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição - Commissionamentos do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais”s.

Será devida pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, taxa em montante equivalente a 3,33% (três inteiros e trinta e três centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$ 3,22 (três reais e vinte e dois centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento da comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes. O montante em reais da Taxa de Distribuição Primária eventualmente excedente para o pagamento das comissões será incorporado ao patrimônio do Fundo. Os gastos da distribuição primária da Oferta serão arcados pelo Gestor e pelo Fundo, este último exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária, sendo que o Fundo poderá adiantar o pagamento de tais custos e despesas para posterior reembolso pelo Gestor, mediante dedução, pelo Fundo, do valor dos referidos custos da Oferta da Taxa de Gestão

#### 3.4) Despesas referentes às Aquisições dos Imóveis

Os valores abaixo foram aplicados sobre o valor de cada aquisição.

Ativos	ITBI(%) <sup>5</sup>	Advogados, Escritura e demais custas <sup>6</sup>
Fração Ideal Cajamar	3,00%	0,50%
São José	2,00%	0,50%

<sup>5</sup>A alíquota de ITBI pode variar conforme a localização do ativo. Além disso, importante salientar que a alíquota de ITBI que incidirá sobre a Fração Ideal Cajamar é aplicada sobre o valor de R\$ 235.760.028,70 (duzentos e trinta e cinco milhões, setecentos e sessenta mil e vinte e oito reais e setenta centavos), nos termos do “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra”, celebrado com o proprietário do Imóvel Cajamar, em 21 de dezembro de 2018, conforme aditado.

<sup>6</sup>As referidas custas são estimativas e, portanto, estão sujeitas a variação para um valor superior ou inferior.

#### 3.5) Receita de aluguéis

A Receita de aluguéis dos Imóveis consiste no somatório soma das receitas recebidas com o aluguel dos galpões logísticos e industriais. Foi considerada a seguinte premissa de crescimento real por ano por Ativo:

7

### Crescimento Real dos Ativos

2019 em diante	1,0%
----------------	------

#### 3.6) Receita Financeira

O caixa remanescente da Oferta será aplicado em Ativos Financeiros, conforme Regulamento do Fundo. A premissa adotada para rentabilidade auferida por este tipo de investimento foi de 77,5% aplicado sobre uma base de 98,0% do CDI. Basicamente, aplicou-se a alíquota de imposto de renda de 22,5% sobre o retorno de 98,0% do CDI dos Ativos Financeiros.

#### 3.7) Despesas comerciais

Dado que a carteira é composta por ativos com perfil de ocupação atípica (Imóvel Cachoeirinha, Imóvel Itapeva e Imóvel Cajamar) e de monousuário nos contratos típicos (Imóvel Americana e Imóvel Ribeirão Preto), não foram projetadas despesas comerciais decorrentes da contratação de corretores para renovação e/ou renegociação locatícia quando vigorar a prerrogativa de propositura de ação renovatória, nos termos do art. 51 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme o caso. Caso sejam necessárias renegociações, elas serão conduzidas pelo próprio Gestor. A tabela abaixo sintetiza as condições supra.

Ativos	Contrato / Perfil	Indexador	Despesa Comercial	Evento de Pagamento da Despesa Comercial
Imóvel Cachoeirinha	Atípico / Monousuário	IPCA/IBGE	0,00%	-
Imóvel Itapeva	Atípico / Monousuário	IPCA/IBGE	0,00%	-
Imóvel Cajamar	Atípico / Monousuário	IPCA/IBGE	0,00%	-
Imóvel Americana	Típico / Monousuário	IPC/FIPE	0,00%	-
Imóvel Ribeirão Preto	Típico / Monousuário	IPCA/IBGE	0,00%	-
Fração Ideal Cajamar	Atípico / Monousuário	IPCA/IBGE	0,00%	-
Imóvel São José	Atípico / Monousuário	IPCA/IBGE	0,00%	-

### 3.8) CAPEX de Manutenção

Considerando que o objetivo do Gestor será adquirir os Ativos Imobiliários em perfeito estado de conservação e em plenas condições de usabilidade e habitabilidade às expensas dos vendedores, projetou-se a manutenção de 2,5% do Patrimônio Líquido em Ativos Financeiros para fazer frente à eventuais despesas com manutenção e reformas nos imóveis.

### 3.9) Despesas Recorrentes do Fundo

#### Taxa de Administração

O Administrador receberá por seus serviços uma Taxa de Administração fixa e anual composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo:

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	0,95% a.a.
De R\$ 500.000.000,01 até R\$1.000.000.000,00	0,85% a.a.
Acima de R\$1.000.000.000,01	0,75% a.a.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador, e não inclui os demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

#### Taxa de Performance

O Fundo terá uma Taxa de Performance que corresponderá a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do valor total integralizado de Cotas do Fundo, já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a Taxa de Administração, que exceder o *Benchmark* (IPCA + 6,0% a.a.). Para fins do Estudo de Viabilidade não foi considerada Taxa de Performance, uma vez que a rentabilidade do Fundo projetada não excedeu o *Benchmark*.

### Despesas Adicionais

Com relação às demais despesas recorrentes do Fundo, foi considerado um valor de 0,25% sobre Receita de Aluguel dos Ativos Imobiliários, contemplando: taxas, auditoria externa, custos de publicações, laudos de avaliação, honorários advocatícios, dentre outros.

### 4. RESULTADOS

As premissas descritas no Capítulo “3. Premissas” foram utilizadas para projetar o Resultado Líquido do FII.

(valores em R\$)	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Resultado do Fundo</b>						
Receita de locação	43.266.157	54.024.022	55.820.114	57.921.746	60.225.222	62.556.264
Lucros imobiliários	0	0	0	0	0	0
Receita financeira	605.299	969.416	1.056.400	1.120.315	1.158.255	1.220.748
Despesas recorrentes e não recorrentes	-3.735.954	-6.651.784	-6.690.981	-6.746.101	-6.723.300	-6.778.827
<b>Resultado líquido</b>	<b>40.135.502</b>	<b>48.341.653</b>	<b>50.185.533</b>	<b>52.295.960</b>	<b>54.660.176</b>	<b>56.998.185</b>
Dividendos	40.135.502	48.341.653	50.185.533	52.295.960	54.660.176	56.998.185
Quantidade média de cotas	5.555.481	6.540.647	6.578.647	6.578.647	6.578.647	6.578.647
Dividendo médio por cota (base mensal)	0,61	0,62	0,64	0,66	0,69	0,72
Dividendo médio por cota (base anual)	7,3	7,4	7,6	7,9	8,3	8,7
Cota R\$ 100,00						
<b>Dividend yield nominal</b>	<b>7,3%</b>	<b>7,4%</b>	<b>7,6%</b>	<b>7,9%</b>	<b>8,3%</b>	<b>8,7%</b>
Gross-up de IR (15,0%)	8,6%	8,7%	9,0%	9,4%	9,8%	10,2%
Cota 2ª Emissão R\$ 96,78						
<b>Dividend yield nominal</b>	<b>7,6%</b>	<b>7,6%</b>	<b>7,9%</b>	<b>8,2%</b>	<b>8,6%</b>	<b>9,0%</b>
Gross-up de IR (15,0%)	8,9%	9,0%	9,3%	9,7%	10,1%	10,5%

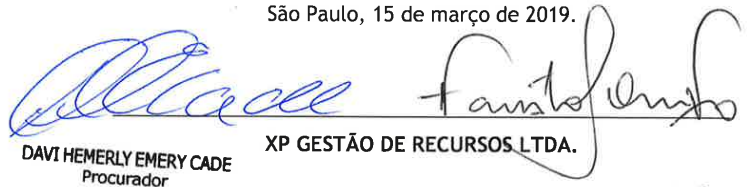
<sup>7</sup>O gross-up de Imposto de Renda (“Gross-up de IR”) na alíquota de 15,0% foi apresentado para o que o investidor possa comparar o retorno estimado do Fundo com a rentabilidade auferida por um instrumento de renda fixa.

<sup>8</sup>Dado que, nos termos do “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra”, celebrado com o proprietário do Imóvel Cajamar, em 21 de dezembro de 2018, conforme aditado, o valor a ser pago para a aquisição da Fração Ideal Cajamar será recalculado quando da outorga do termo de aceite das obras do Centro de Distribuição pela Leroy Merlin Companhia Brasileira de Bricolagem (estimado para 06/2020) e com base no aluguel vigente à época da outorga deste termo de aceite (estimado para 06/2020), da seguinte forma:  $\text{Aluguel} \times 12 \div 8,00\%$ , sendo  $\text{Aluguel} = \text{valor do primeiro aluguel devido quando da entrega de obras}$  e o Fundo deverá pagar a diferença entre este novo preço e o que já foi efetivamente pago para o proprietário do imóvel, foi

estimada uma captação de recursos adicional de R\$ 7.600.000,00 no final do mês de junho de 2020 para refletir o impacto da equação supra.

**A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.**

São Paulo, 15 de março de 2019.



XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

DAVI HEMERLY EMERY CADE  
Procurador

FAUSTO SILVA FILHO  
CPF: 029.481.427-25  
ID. 497.816-1

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO IV**

---

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS  
DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador líder ("**Coordenador Líder**") da oferta pública de distribuição de cotas da 2ª (segunda) emissão do **XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ nº 26.502.794/0001-85, constituído sob a forma de condomínio fechado ("**Fundo**") por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Austro – VX – Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado em 18 de outubro de 2016 pelo Administrador e registrado no 6º Oficial de Registro de Título e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 1807722, em 20 de outubro de 2016, pelo Administrador (conforme abaixo definido) ("**Instrumento de Constituição do Fundo**"), cujo regulamento em vigor encontra-se anexo ao "*Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento do Fundo*" celebrado em 23 de abril de 2018, o qual foi devidamente registrado perante o 6º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 1844401, em 24 de abril de 2018 ("**Regulamento**"), administrado **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("**Administrador**"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**") declara que:

- (i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (ii) foram disponibilizados pelo Fundo, o Administrador e Gestor os documentos que consideram relevantes para a Oferta;
- (iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor;
- (iv) o Administrador confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seu assessor legal, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;
- (v) o Administrador e o Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do prospecto da Oferta ("**Prospecto**"), diretamente e por meio do seu assessor legal;
- (vi) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo





aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o Prospecto, inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, e conterà, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 02 de abril de 2019.

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

*Coordenador Líder*

Nome: **BERNARDO AMARAL BOTELHO**  
Cargo: **Diretor**

Nome: **FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA**  
Cargo: **Diretor**

**ANEXO V**

---

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, na qualidade de administradora do **XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ nº 26.502.794/0001-85 ("**Fundo**"), por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Austro – VX – Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado em 18 de outubro de 2016 pelo Administrador e registrado no 6º Oficial de Registro de Título e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 1807722, em 20 de outubro de 2016 pelo Administrador (conforme abaixo definido) ("**Instrumento de Constituição do Fundo**"), cujo regulamento em vigor encontra-se anexo ao "*Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento do Fundo*" celebrado em 23 de abril de 2018, o qual foi devidamente registrado perante o 6º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 1844401, em 24 de abril de 2018 ("**Regulamento**"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("**Oferta**"), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), declarar que

- (i) o prospecto da Oferta ("**Prospecto**") contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (ii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400;
- (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 02 de abril de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador

Nome: Flávio Scarpelli

Nome: Marcos Wanderley

Cargo: Diretor

Cargo: Diretor

Flávio Scarpelli Souza  
CPF: 233.224.508-27

Marcos Wanderley Pereira  
CPF: 014.255.637-83  
CRE/RJ 211.893

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO VI**

---

LAUDO DE AVALIAÇÃO - IMÓVEL CAJAMAR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## Laudo de Avaliação

Nº 7423/2018

Preparado para: XP LOG Fundo de Investimento  
Imobiliários - FII

Referência: CD Cajamar

Dezembro/2018

Accelerating success.



20 de dezembro de 2018

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII

Referência: CD Cajamar

Endereço: SP-354 – Cajamar – SP.

De acordo com a proposta 6399/18, assinada na data de 12/12/2018, a Empresa vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 18/12/2018, e realizou uma análise no imóvel a fim de estimar seu valor de mercado para venda considerando uma situação *as-if*.

Com base nas análises realizadas, a Empresa apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Empresa está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Cópia Digital

Paula Casarini, MRICS  
CREA 5.060.339.429/D

Responsável Técnica | Vice-presidente  
São Paulo & CIVAS



Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS  
CAU 66948-2

Executive Manager  
CIVAS



## ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO.....	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	3
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	6
4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO.....	6
4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	8
4.3 ZONEAMENTO.....	8
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	10
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	10
5.2 PROJETO.....	11
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	12
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	16
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	16
7.2 METODOLOGIA.....	16
7.3 VALOR DE VENDA.....	17
7.3.1 PREMISSAS.....	17
7.3.2 VALOR DE MERCADO PARA VENDA "AS-IF".....	19
8. RECONCILIAÇÃO FINAL DE VALORES.....	20
9. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	21

### ANEXOS

- I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- II – FLUXO DE CAIXA
- III – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- IV – DOCUMENTOS
- V – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
- VI – DECLARAÇÃO

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII



### 1. SUMÁRIO EXECUTIVO

CD Cajamar	
Solicitante:	XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII
Finalidade e Uso pretendido:	Valor de mercado para venda considerando uma situação <i>as-if</i> , para uso interno da XP investimentos.
Data de Referência:	Dezembro de 2018
Data da Vistoria:	18 de dezembro de 2018
Endereço:	SP-354
Município:	Cajamar – SP
Área de Terreno:	777.850,00 m <sup>2</sup> (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Área de Construção:	110.163,00 m <sup>2</sup> (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel:	Galpão Logístico
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda
Valor de Mercado para Venda Considerando o Cenário <i>As-If</i> :	R\$ 236.800.000,00 (Duzentos e trinta e seis milhões e oitocentos mil reais)
Nota	A pedido do cliente, foi realizada a avaliação com um cenário <i>as-if</i> , considerando que o imóvel estivesse construído.



## 2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta 6399/18, assinada na data de 12/12/2018, a Colliers International realizou a avaliação do imóvel, localizado na SP-354 – Cajamar – SP, para a data-base de dezembro de 2018 para XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII, doravante chamado “Cliente”.

A Empresa entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa do valor de mercado para venda considerando uma situação *as-if* do referido imóvel localizado em Cajamar – SP, para uso interno da XP Investimentos, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao Cliente e recebidos pela Empresa, entrevistas com o Cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Empresa a estimativa do valor de mercado para venda considerando uma situação *as-if*. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo de uso interno da XP Investimentos, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”)* e nas normas do *International Valuation Standards Council (“IVSC”)*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O valor de mercado para venda do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda.

As bases de valores adotadas foram a do Valor de Mercado, definido pelo *Red Book* como:

### Valor de mercado para venda

*“O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão.”<sup>1</sup>*

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região

---

<sup>1</sup> Tradução livre para “Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.” – Red Book.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII

---



geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e também "Condições e Termos de Contratação".

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Empresa.





### 3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- (X) Matrículas do(s) imóvel(is) (RGI), preferencialmente atualizadas;
- (X) Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do(s) imóvel(is);
- (X) Contrato de locação do(s) imóvel(is);
- (X) *Rent roll* atualizado do(s) imóvel(is);
- (X) Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- (X) Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual; e,

A Empresa recebeu os documentos listados abaixo:

- Cópia(s) da(s) Certidão(ões) da(s) Matrícula(s) n.º(s) 56.511 e 56.549, do 2º Oficial (Cartório) do Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí-SP, expedida em 16/10/2018;
- Cópia das plantas do(s) imóvel(is);
- E-mail com as áreas e condições a serem consideradas;
- Contrato e aditamento de locação de imóvel na modalidade *Built to Suit*.

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área/Fração-ideal de Terreno	Frente Principal	Área Construída Total/Privativa	Áreas de Interferência
E-mail	777.850,00 m <sup>2</sup>	Sem informação	110.163,00 m <sup>2</sup>	Sem informação

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área ou Fração-ideal do Terreno: 777.850,00 m<sup>2</sup> conforme e-mail.
- Área construída (privativa/BOMA/total): 110.163,00 m<sup>2</sup> conforme e-mail do cliente.

## 4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	SP-354
Cidade – Estado:	Cajamar – SP
Densidade de Ocupação:	Baixa
Padrão Econômico:	Baixo
Categoria de Uso Predominante:	Logístico
Valorização Imobiliária:	Estável
Vocação:	Logística
Acessibilidade:	Boa

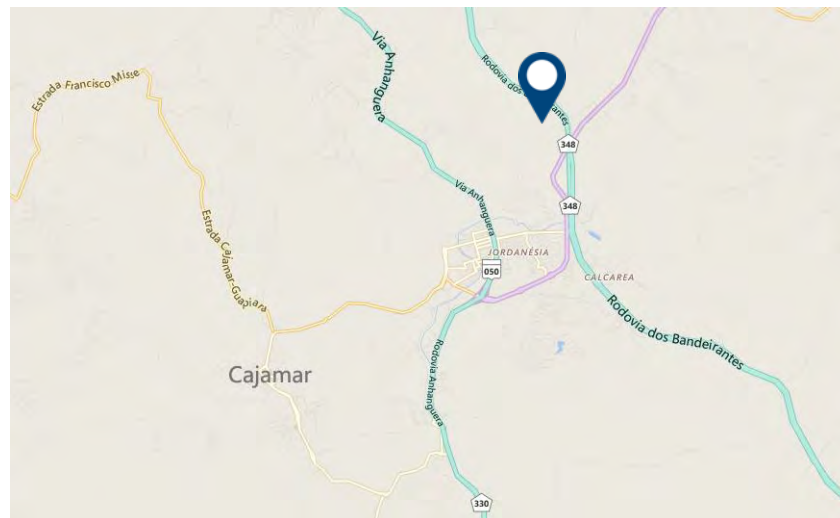


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE BING MAPS

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII

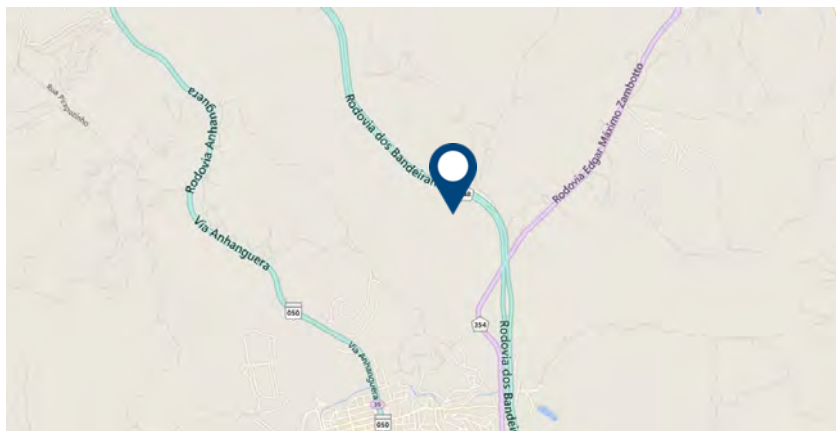


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO - FONTE: SITE BING MAPS

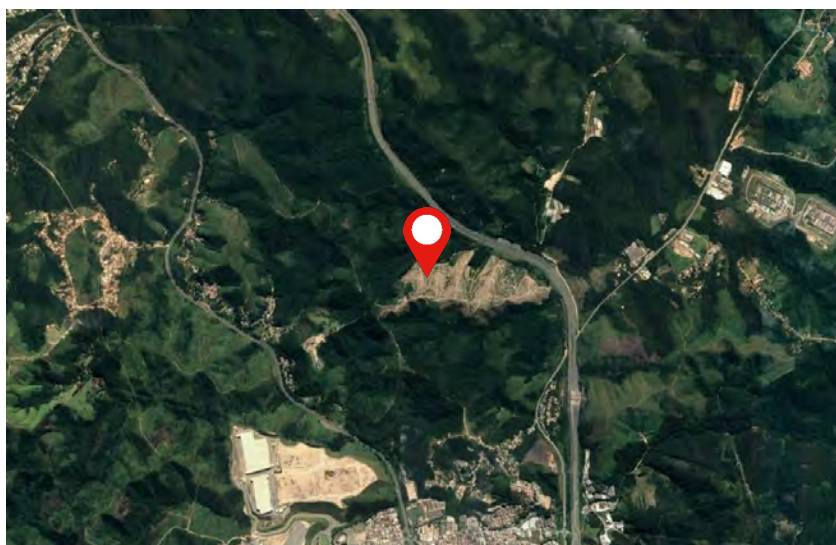


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO - FONTE: GOOGLE EARTH

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII



### 4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado em uma região com características industriais e principalmente comerciais, o entorno imediato do imóvel tem a presença de armazéns com metragens entre 5.000 m<sup>2</sup> e 10.000 m<sup>2</sup>, indústrias de porte grande e comércios ao longo da BR-101, possui residências de padrão baixo e comércio local de pequeno porte.

Há fácil acesso para o imóvel pelas para Recife e Cabo de Santo Agostinho, por estar localizado na principal via de acesso que liga as duas cidades.

O bairro conta com uma infraestrutura adequada, com boa oferta de transporte público, vias pavimentadas, com alta oferta de comércio e serviço.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

<b>Distância do Centro:</b>	11 km
<b>Melhoramentos Públicos:</b>	Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas e Coleta de Lixo
<b>Principais Vias de Acesso:</b>	Rodovia Bandeirantes e Rodovia Anhanguera.
<b>Atividades Existentes em um Raio de 500m:</b>	Indústrias e Operações Logísticas
<b>Pontos de Destaque:</b>	Condomínio Prologis, Galpão da Marabraz e CD dos Correios.

### 4.3 ZONEAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intrinsecamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Posto isso, de acordo com o zoneamento do município de Cajamar, que é regido pelo zoneamento de Lei Complementar n°100 de 15 de dezembro de 2008, o imóvel em estudo se encontra em uma zona ZMU - VII, conforme mapa abaixo:

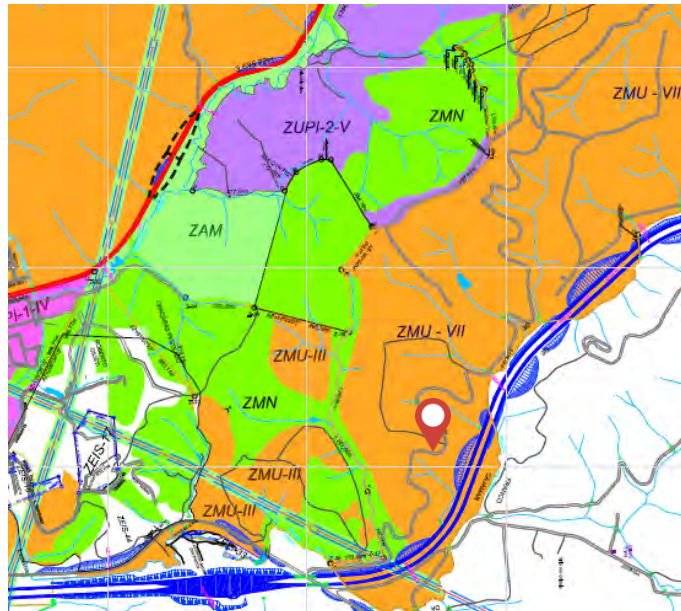


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – FONTE: SITE DA PREFEITURA DE CAJAMAR – SP.

Para tal, são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- > Coeficiente de Aproveitamento Máximo – 2,00 vezes a área do terreno
- > Taxa de Ocupação – 70 % da área do terreno

O coeficiente máximo permite ao proprietário aumentar seu potencial construtivo mediante o pagamento de uma contrapartida para a municipalidade.

A taxa de ocupação é definida pela relação entre a área de projeção da construção e a área total de terreno.

## 5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

### 5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

<b>Frente:</b>	Aproximadamente 1.200 m de frente para a Rodovia dos Bandeirantes, conforme Capítulo 3 deste laudo
<b>Configuração:</b>	Polígono irregular
<b>Dimensão:</b>	777.850,00 m <sup>2</sup> (conforme Capítulo 3 deste laudo)
<b>Infraestrutura:</b>	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
<b>Acesso:</b>	Rodovia dos Bandeirantes
<b>Topografia:</b>	Em platôs
<b>Interferências Físicas:</b>	Sem informação
<b>Restrições Ambientais:</b>	Sem informação
<b>Aproveitamento do Terreno:</b>	Trata-se de um terreno sem construções, com potencial para desenvolvimento.



FIGURA 5 – DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO – FONTE: GOOGLE EARTH

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII



### 5.2 PROJETO

As principais características do projeto estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Galpão Logístico
Área Construída:	110.163,00 m <sup>2</sup> , (de acordo com o e-mail fornecido pela cliente).
Estacionamento:	130 vagas de carretas e 220 de veículos, segundo e-mail fornecido pela cliente

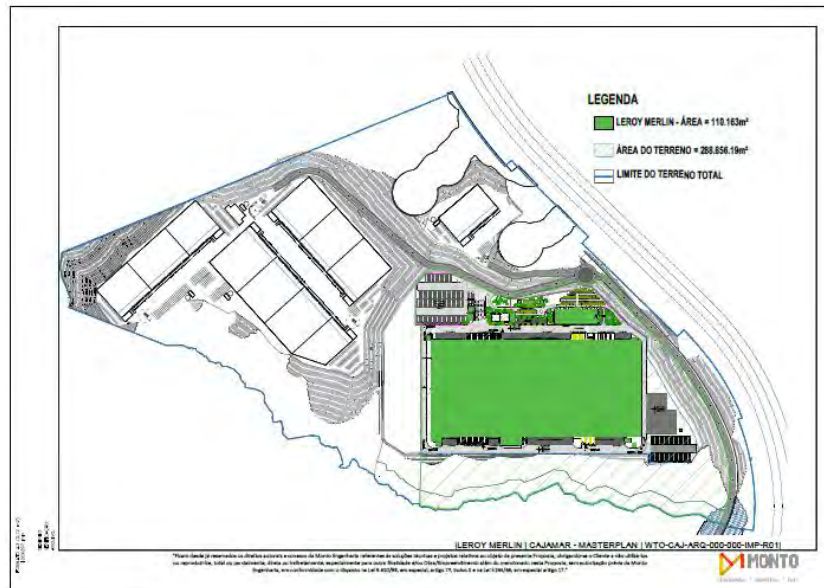


FIGURA 5 – PROJETO DE DESENVOLVIMENTO DE UM GALPÃO LOGÍSTICO – FONTE: GOOGLE EARTH



## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### Panorama Geral

O cenário econômico até o início de 2017 foi de aceleração dos indicadores de inflação que corroeram parte do crescimento real da massa salarial, elevação do endividamento das famílias, encarecimento do crédito, crescimento da SELIC, aumento do nível de desemprego e a desvalorização do Real frente ao Dólar.

A partir do segundo trimestre de 2017, devido principalmente ao processo recessivo do país e às mudanças econômicas e políticas do País, a inflação foi gradualmente diminuindo, possibilitando reduções nas taxas de juros e valorização do Real. Com a melhora nestes indicadores, a taxa de desemprego se estabilizou, melhorando o total de poder de compra das famílias. Porém alguns pontos continuam inerentes aos pontos indicados acima, com isso as crises política e fiscal continuam evidentes, o acesso ao crédito e investimentos ainda são limitados, e as empresas continuam com dificuldades operacionais oriundas dos últimos anos de crise.

A melhora de alguns índices do mercado econômico pode ser exemplificada na expectativa de crescimento da economia brasileira para 2018. O FMI (Fundo Monetário internacional), devido à valorização dos commodities e flexibilização do mercado internacional, indica um crescimento de 1,9% para 2018, enquanto o Banco Central, através do Boletim Focus, revisou no começo do ano o crescimento de 2,68% para 2,7%. Muito desse crescimento é baseado na queda brusca da taxa SELIC, que em setembro de 2016 chegou a patamares de 14,15% a.a. e que após a última baixa do Banco Central está fixada em 6,5% a.a. com previsão de queda até patamares próximos de 6,5% a.a. para o final de 2018 e de aumento da taxa para 8,00% a.a. em 2019.

O aumento do poder de compra da população, estabilização dos níveis de desemprego, baixa da taxa de juros e consequente crescimento da economia nacional poderá impactar positivamente o mercado imobiliário, com impacto direto nas taxas de ocupação, nos preços praticados e na sua liquidez dos ativos, porém as incertezas políticas com a proximidade das eleições coíbem alguns investimentos e trazem insegurança para o mercado em geral.

O atual cenário econômico com taxa SELIC a 6,50% a.a., torna os investimentos bancários tradicionais pouco atrativos em relação aos anos anteriores, e o investidor de perfil moderado ou conservador passa a ter dificuldades em encontrar bons investimentos que façam seu capital continuar a render como em outros tempos, com isso alguns investimentos no mercado imobiliário passam a ser mais atrativos devido às suas remunerações.

Considerando essas incertezas em relação à recuperação da economia, a falta de solução para reformas estruturais, como a da Previdência, e um ambiente político ainda instável, podem jogar sombra sobre um cenário de crescimento do mercado imobiliário para o próximo ano, previsto pelos especialistas. Por isso, a aposta de especialistas é na estabilidade.





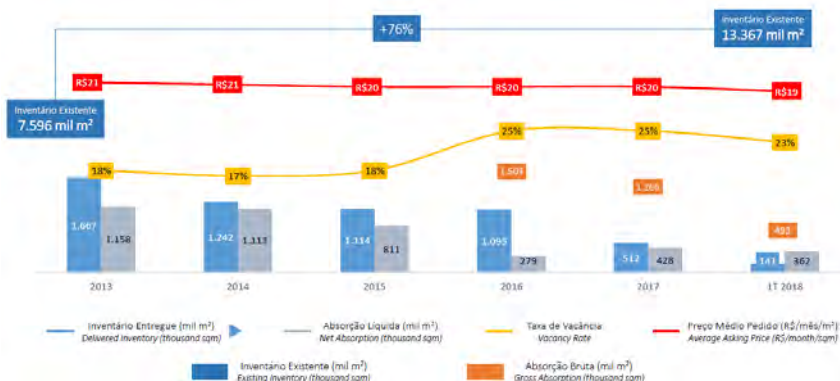
Panorama do Setor Imobiliário Industrial

O mercado de condomínios logísticos Classe A no Brasil encerrou o primeiro trimestre de 2018 com 13.367 mil m<sup>2</sup> de inventário existente. No período foram entregues 4 empreendimentos, sendo 2 expansões e 2 novos condomínios logísticos. Os novos inventários estão localizados nos estados de Goiás, Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo, adicionando aproximadamente 141 mil m<sup>2</sup> de inventário no território nacional.

A absorção líquida registrou saldo positivo nos 3 primeiros meses de 2018, 362 mil m<sup>2</sup>. Destaque para os estados de São Paulo, 150 mil m<sup>2</sup>, Paraná, 66 mil m<sup>2</sup>, e Rio de Janeiro, 50 mil m<sup>2</sup>. Apenas Pernambuco apresentou absorção líquida negativa, -9 mil m<sup>2</sup>.

A taxa de vacância teve queda de 2 pontos percentuais no período, se comparado ao trimestre anterior, de 25% para 23%. Os estados com maior inventário disponível são: São Paulo (2.008 mil m<sup>2</sup>) e Rio de Janeiro (509 mil m<sup>2</sup>). Juntos, os dois estados possuem 81% de todo inventário vago no país. Os estados com menor disponibilidade são Goiás, Ceará (7 mil m<sup>2</sup>) e Espírito Santo (8 mil m<sup>2</sup>).

**Inventário Existente, Absorção Líquida (mil m<sup>2</sup>) e Taxa de Vacância (%) por ano**



O preço dos condomínios logísticos no Brasil apresentou leve queda, R\$ 19/ m<sup>2</sup>/mês. Desde setembro de 2015 que os preços médios pedidos no país se mantinham em R\$ 20/m<sup>2</sup>/mês. Os maiores preços estão localizados nas regiões de Pavuna (R\$ 23), no Rio de Janeiro, e no Grande ABC (R\$ 23) em São Paulo.



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII



### Absorção Líquida

Em 2017, a absorção líquida de condomínios logísticos em São Paulo mostrou saldo positivo quando comparado com o trimestre anterior do mesmo ano.

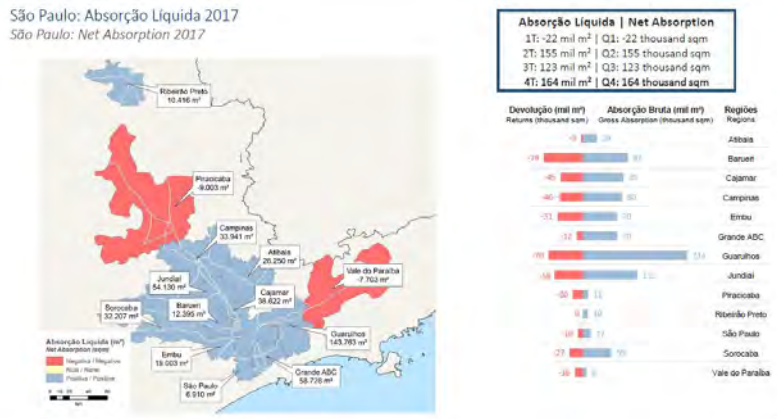


FIGURA 7 – ABSORÇÃO LÍQUIDA – FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

### Preço Médio Pedido

O preço dos condomínios logísticos no Brasil se manteve estável, R\$ 20/ m²/mês. Desde setembro de 2015 que os preços médios pedidos no país não sofrem alteração significativa. Os maiores preços estão localizados nas regiões Belford Roxo / Nova Iguaçu e Duque de Caxias (R\$ 23), no Rio de Janeiro, e no Grande ABC (R\$ 23), São Paulo e Barueri (R\$ 22), em São Paulo.



FIGURA 8 – PREÇO MÉDIO – FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

	4T 2017	3T 2017	4T 2016
Inventário Existente <i>Existing Inventory</i>	8.092 mil m <sup>2</sup> *	8.092 mil m <sup>2</sup>	7.833 mil m <sup>2</sup>
Novo Inventário <i>New Inventory</i>	0 mil m <sup>2</sup>	0 mil m <sup>2</sup>	154 mil m <sup>2</sup>
Taxa de Vacância <i>Vacancy Rate</i>	26%	28%	27%
Absorção Bruta <i>Gross Absorption</i>	287 mil m <sup>2</sup>	224 mil m <sup>2</sup>	194 mil m <sup>2</sup>
Absorção Líquida <i>Net Absorption</i>	164 mil m <sup>2</sup>	123 mil m <sup>2</sup>	126 mil m <sup>2</sup>
Preço <i>Price</i>	R\$ 19 m <sup>2</sup> /mês	R\$ 19 m <sup>2</sup> /mês	R\$ 19 m <sup>2</sup> /mês

FIGURA 9 – TABELA RESUMO – FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

### Mercado Imobiliário

Estudando especificamente a região de Cajamar, onde se localiza o imóvel em estudo, ainda apresenta grandes áreas desocupadas e preço médio de locação pedido por seus galpões que variam de R\$ 14,50/m<sup>2</sup> a R\$ 25,00/m<sup>2</sup>.

Além da boa localização, o projeto de centro de distribuição em estudo apresentará bom padrão construtivo, requisitos que atendem o mercado imobiliário logístico, considerando assim as edificações adequadas ao mercado futuro.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de Liquidez para Venda:	Alto
Quantidade de Ofertas de Bens Similares para venda:	Pequena
Prazo de Absorção para Venda:	12 meses
Público-alvo:	Incorporadores e investidores de grande porte



## 7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

As metodologias aplicadas no trabalho fundamentam-se na NBR-14653 – 2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### 7.2 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

Por solicitação do cliente, foi realizada uma avaliação considerando que a construção do galpão já estivesse concluída, definida aqui como cenário *as-if*.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII



### 7.3 VALOR DE VENDA

A avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, considerando-se as premissas fornecidas pelo Cliente para um contrato hipotético do tipo *Built-to-Suit*. Por este método determina-se o valor de venda do imóvel como se pronto estivesse através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

#### 7.3.1 PREMISSAS

##### a) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

- **Aluguel – Contrato Vigente**

As seguintes características do contrato vigente foram observadas:

- o Locatário: Leroy Merlim
- o Duração do Contrato: 188 meses
- o Início da Locação: 19/12/2018
- o Valor de Locação: R\$1.571.733,52/mês

##### b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- **Comissão de Venda**

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 2,00% do valor de venda.

- **Gestão de Locação**

Não foi considerada a remuneração pelo gerenciamento do contrato de locação neste ativo, por não se tratar de uma atividade exercida pelo cliente nesse ativo.



- **Fundo de Reposição de Ativo**

O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

Considerou-se para este imóvel um FRA de 1,00% sobre o valor locativo mensal, a ser provisionado desde o primeiro mês do horizonte de análise.

c) **Valor de Saída do Investimento**

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 7,50% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período 10}}{\text{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Empresa resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

d) **Taxa de Desconto**

Foi adotada a taxa de desconto real de 8,50% a.a. sobre o fluxo de caixa mensal, que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco (NTN-B) e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Empresa resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII

---



### 7.3.2 VALOR DE MERCADO PARA VENDA "AS-IF"

O valor de mercado para venda é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa mensal descontado à taxa de 8,50% a.a. e apresentado no Anexo IV.

Em números redondos:

**Valor de Mercado para Venda "AS-IF": R\$ 236.800.000,00**

**(Duzentos e trinta e seis milhões e oitocentos mil reais)**



## 8. RECONCILIAÇÃO FINAL DE VALORES

**Valor de Mercado para Venda “AS-IF” R\$ 236.800.000,00**

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o Método da Capitalização da Renda foi o método escolhido para avaliação do valor de mercado para venda, pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, o valor de mercado para venda “as-if”, para o mês de dezembro de 2018, foram estimados em:

**Valor de Mercado para Venda “AS-IF”: R\$ 236.800.000,00**

**(Duzentos e trinta e seis milhões e oitocentos mil reais)**

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado de doze meses para venda, considerando o cenário “as-if”.



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII

---



## 9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 21 (vinte e uma) folhas e 6 (seis) anexos.

São Paulo, 20 de dezembro de 2018

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

**Cópia Digital**

Paula Casarini, MRICS  
CREA 5.060.339.429/D  
Responsável Técnica | Vice-presidente  
São Paulo & CIVAS



**Cópia Digital**

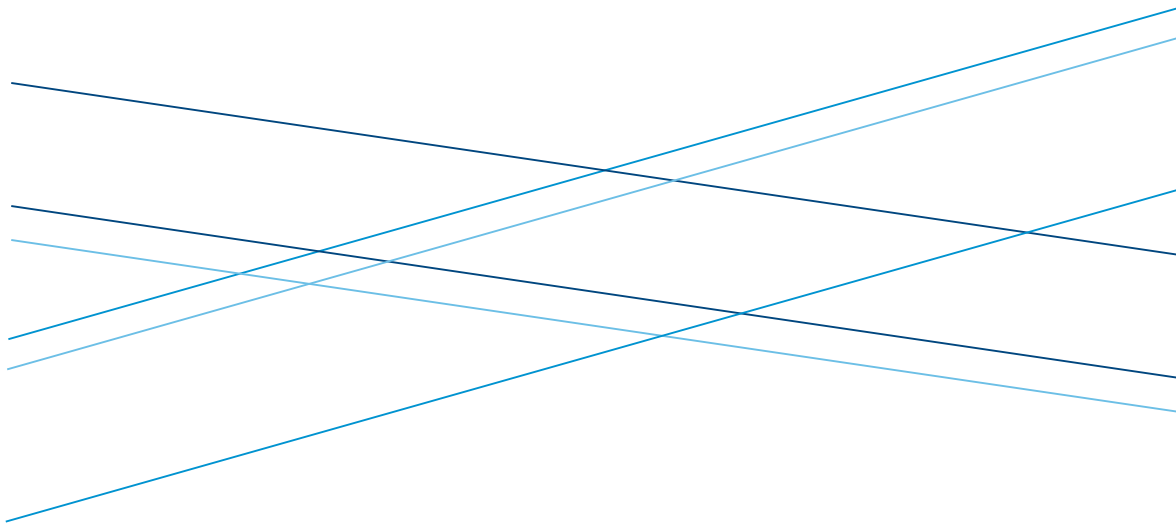
Mony Lacerda Khouri, MRICS  
CAU 66948-2  
Executive Manager  
CIVAS





# Anexo I

## Relatório Fotográfico



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII



Frente do terreno para Rodovia dos Bandeirantes



Rodovia dos Bandeirantes, com o imóvel à esquerda



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII

---



Rodovia dos Bandeirantes, com o imóvel à direita



Vista geral do terreno



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII

---



Vista geral do terreno



Vista geral do terreno



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII

---



Vista geral do terreno



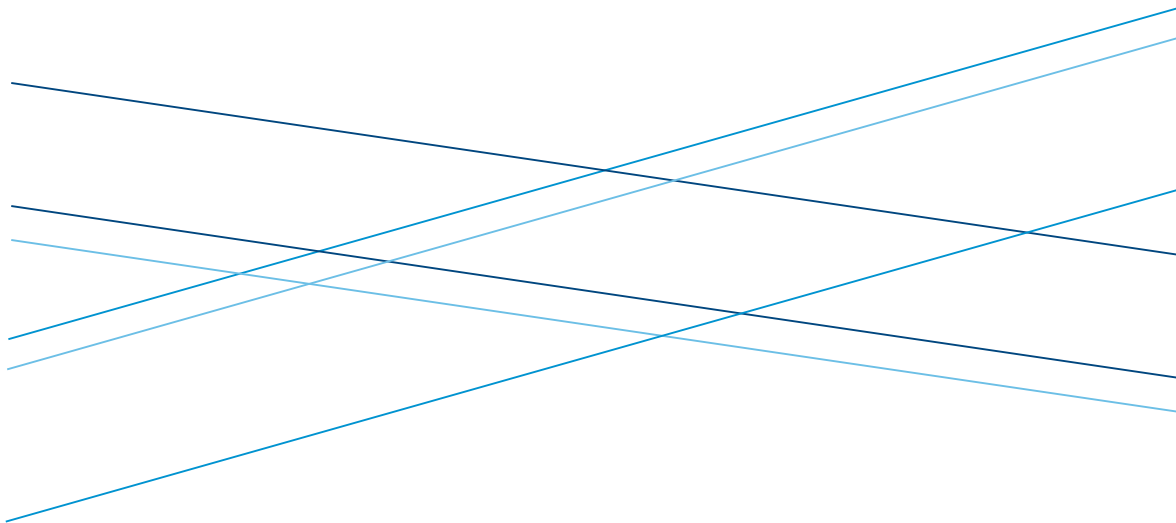
Vista geral do imóvel





# Anexo II

## Fluxo de Caixa



## XP CD Leroy Merlim - Resumo Anualizado



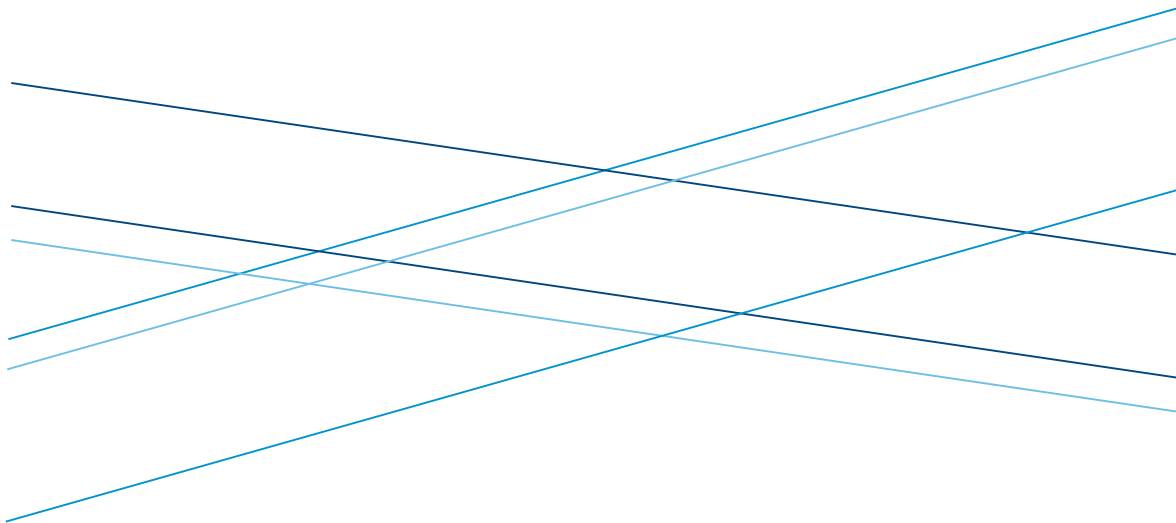
Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10
<b>Receitas Brutas</b>										
Locação	18.860.802	18.860.802	18.860.802	18.860.802	18.860.802	18.860.802	18.860.802	18.860.802	18.860.802	18.860.802
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total de Receitas</b>	<b>18.860.802</b>	<b>18.860.802</b>	<b>18.860.802</b>	<b>18.860.802</b>	<b>18.860.802</b>	<b>18.860.802</b>	<b>18.860.802</b>	<b>18.860.802</b>	<b>18.860.802</b>	<b>18.860.802</b>
<b>Despesas de Operação</b>										
Manutenção	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPTU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gestão de Locação	188.608	188.608	188.608	188.608	188.608	188.608	188.608	188.608	188.608	188.608
<b>Total das Despesas de Operação</b>	<b>188.608</b>	<b>188.608</b>	<b>188.608</b>	<b>188.608</b>	<b>188.608</b>	<b>188.608</b>	<b>188.608</b>	<b>188.608</b>	<b>188.608</b>	<b>188.608</b>
<b>Resultado Operacional Líquido</b>	<b>18.672.194</b>	<b>18.672.194</b>	<b>18.672.194</b>	<b>18.672.194</b>	<b>18.672.194</b>	<b>18.672.194</b>	<b>18.672.194</b>	<b>18.672.194</b>	<b>18.672.194</b>	<b>18.672.194</b>
<b>Comissão de Locação &amp; FRA</b>										
Comissão de Locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fundo de Reposição de Ativo	94.304	94.304	94.304	94.304	94.304	94.304	94.304	94.304	94.304	94.304
<b>Total</b>	<b>94.304</b>	<b>94.304</b>	<b>94.304</b>	<b>94.304</b>	<b>94.304</b>	<b>94.304</b>	<b>94.304</b>	<b>94.304</b>	<b>94.304</b>	<b>94.304</b>
<b>Perpetuidade</b>										
Valor Residual										248.962.687
Comissão de Venda										4.979.252
<b>Valor de Venda Líquido</b>										<b>243.983.335</b>
<b>Fluxo de Caixa</b>	<b>18.577.890</b>	<b>18.577.890</b>	<b>18.577.890</b>	<b>18.577.890</b>	<b>18.577.890</b>	<b>18.577.890</b>	<b>18.577.890</b>	<b>18.577.890</b>	<b>18.577.890</b>	<b>262.561.225</b>





# Anexo III

## Especificação da Avaliação



## LAUDO DE AVALIAÇÃO



XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos/Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

### Grau de Fundamentação – Capitalização da Renda

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método da capitalização da renda						
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III	GRAU II	GRAU I		
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	X	Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
2	Análise das séries históricas do empreendimento <sup>1)</sup>	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintética da conjuntura
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X	Arbitrada
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada		Rendas líquidas
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	X	Simulação única com variação em torno de 10%
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado

<sup>1)</sup> Só para empreendimento em operação.

**PONTUAÇÃO** 14

**FUNDAMENTAÇÃO** GRAU II

#### Para indicação de valor

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

#### Para indicadores de viabilidade

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos

### Grau de Precisão – Capitalização da Renda

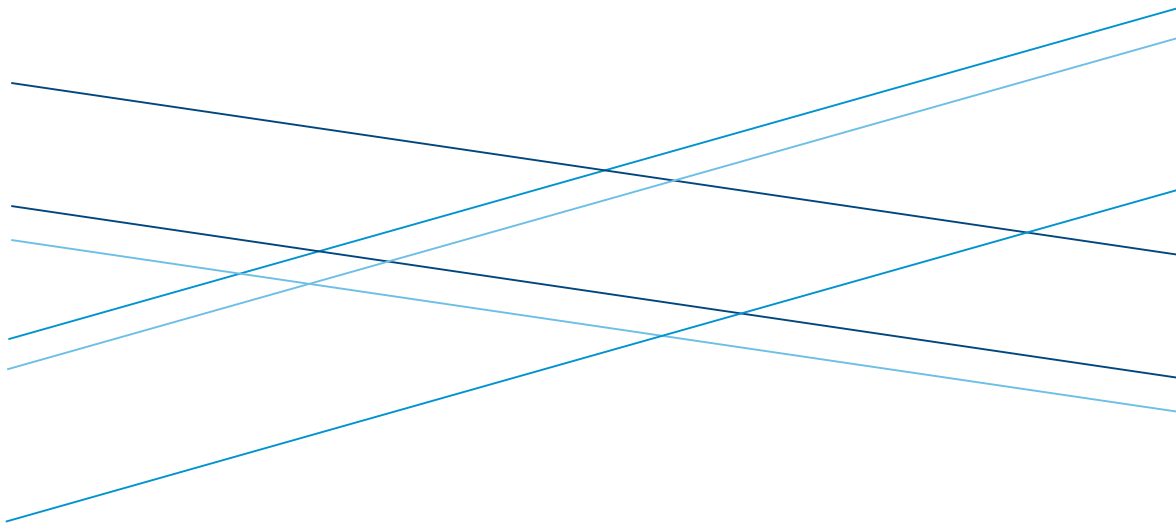
Não aplicável

colliers.com.br



# Anexo IV

## Documentos



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII



**20** Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Fls.: 105  
**Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí - SP**

Rua Jd. Fátima, nº 132 - Centro - CEP 13.201-610 - Fone: (11) 4523-3583 - Fax: (11) 4523-3411  
CNPJ: 51.864.910/0001-20 - www.20jundiaicon.br - e-mail: 20jundiaicon@tribunal.sp.br

LIVRO Nº 9 REGISTRO GERAL 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

matrícula **56549** Data **01** Jundiaí, de **5 MAI 1988** de 20

**IMÓVEL:** - Cadastrado no INCRA sob nº 633.054.265.802-0 (área/menor). - **UMA GLEBA DE TERRAS**, designada como gleba 6, situada no município de Cajamar, desta comarca, 2ª Circunscrição/Imobiliária, com a área de 657.850,00 metros quadrados, que assim se descreve: tem início no marco de concreto G, cravado na espigão divisor dos córregos dos carpinteiros e das lavras, segue em reta rumo SE 3300' e distância de 100,00 metros até alcançar o marco 8, deste marco deflete à esquerda, segue rumo NE 88º33' e distância de 270,00 metros até alcançar o marco 9 cravado na cabeceira do córrego Rha Chica; deste marco segue acompanhando o córrego Rha Chica, sentido - - - segue abaixo, distância de 1.180,00 metros até alcançar o marco H, cravado na margem esquerda do córrego Rha Chica, confrontando neste trecho desde o marco G, até o marco H com terras de Rosa Neves; do marco H deflete à esquerda segue em reta rumo Norte e distância de 470,00 metros até alcançar o marco de concreto H2 cravado junto à cerca da faixa de domínio da Rodovia dos Bandeirantes, lateral esquerda desta Rodovia, confrontando neste trecho com a gleba 8 de subdivisão da gleba nº 2 da Fazenda dos Cristais, de propriedade dos - - - doadores. Do Marco H2 deflete à esquerda segue acompanhando a cerca da divisa lateral esquerda da Rodovia dos Bandeirantes, sentido São Paulo-Jundiaí, na distância de 640,00 metros até alcançar o marco F1 cravado junto à cerca de domínio da Dersa, confrontando neste trecho do marco H2 até o marco/F1 com a Rodovia dos Bandeirantes; do marco F1 deflete à esquerda, atravessa o córrego dos carpinteiros, passa pelo marco F, continua na mesma reta, na distância de 1.050,00 metros até alcançar o marco G, ponto inicial desta descrição, - confrontando neste trecho, marcos F1 - f - G com a gleba 3 - de Maria Helena Malzoni Carmo. - - - - - segue - - - - -

11255-3-AA 823571 20 - Oficial de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos - Comarca de Jundiaí - SP

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII



Fis.:2/6

matrícula **56549** fda 01

PROPRIETÁRIOS:- EDUARDO CELESTINO RODRIGUES, engenheiro e sua mulher SYLVIA CUNHA RODRIGUES, do lar, brasileiros, casados na regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, portadores dos RGs nos 187.362 e 796.834, respectivamente e do/ CIC em comum nº 004.949.090/20, domiciliados em São Paulo, à Rua Espócia, nº 217, 7º andar. -----

TÍTULO AQUISITIVO:- transcrição nº 89.611, do 1º Registro de Imóveis local e matrícula nº 9.167, deste cartório.- O escr. autorizado, José Alfredo Fortarel Barboza (José Alfredo Fortarel Barboza).- O Oficial, Renato Chizotti (José Renato Chizotti). -----

R.1 - DOARDO:- Nos termos da escritura de doação, lavrada em 23 de julho de 1979, Livro 1757 fls. 244, pelo 3º Tabelionato de São Paulo e escritura de ratificação e ratificação, lavrada em 28 de maio de 1987, Livro 2186 fls.139, do mesmo cartório, o imóvel desta matrícula foi atribuído à CILIA CUNHA RODRIGUES, brasileira, divorciada, administradora de empresas, RG nº 2.564.431-SP inscrita no CPF nº 642.851.208-44, domiciliada em São Paulo à Rua Jacurici, nº 155, aptº 191, pelo valor de R\$ 77.692,00, reservando os doadores para si o usufruto relativo ao produto das plantações de eucalipto já existentes.- Jundiaí, 5 MAI 1988.- Matr. nº 8923.- O escr. autorizado José Alfredo Barboza (José Alfredo Fortarel Barboza). -----

Ar.2 - CLÁUSULAS:- De acordo com as escrituras citadas (N.1) fica o imóvel desta matrícula, gravado com as cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade, pelo período de 20 (vinte) anos, contados desta data, e de incommunicabilidade - continua fls. 02

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII



**20** Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí - SP. Pls.: 346  
Rua João Palha, nº. 132 - Centro - CEP 13.241-810 - Fone (11) 4523-3993 - Fax (11) 4523-3995  
CNPJ nº 51.864.816/0001-29 - www.20jundiaí.com.br - e-mail: 20jundiaí@20jundiaí.com.br

LIVRO Nº 5 REGISTRO GERAL 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

matrícula nº **56549** Data **02** de **5** de **MAI** de **1988**

Incomunicabilidade perpétua, cláusulas essas que podem ser levantadas a qualquer tempo, por atos autônticos, em conjunto, e, na falta de um deles, pelo sobrevivente, ou então, falecidos ambos os doadores, pela unanimidade dos donatários sobreviventes, demais condições constantes das escrituras referidas. - Jundiaí, **5** de **MAI** de **1988**. - M. **86923**. - O asser. - autorizada, *[assinatura]* (José Alfredo Furtado Barbosa).

**Av.3 - CANCELAMENTO DE CLÁUSULAS** - De acordo com a escritura de revogação de cláusulas e condições com renúncia de usufruto, lavrada em 25 de outubro de 1.983, pelo 50 Tabelionato de Capital, é e apresenta para constar que **EDUARDO CELESTINO RODRIGUES** e **sua esposa SYLVIA CUNHA RODRIGUES**, revogam, expressamente, as cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade temporária, que onera os imóveis doados e demais cláusulas e condições de R. 1 e Av.2, **reservando** que preserve-se como restrição unicamente a cláusula de incomunicabilidade vitalícia, ora sentida, que poderá ser levantada a qualquer tempo, pelos outorgantes, em conjunto, e na falta de um deles, pelo sobrevivente, por sua parte e também pela parte do conjunto pré-morto, demais condições constantes da escritura. - Jundiaí, **8** de **MAI** de **1988**. - O Oficial asser. *[assinatura]* (Luís César Pascoal).

**EM BRANCO**  
**EM BRANCO**

\*continua no verso\*

11282-3-AA 823572

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII



**Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos** Fls.: 5/6  
**Coil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí - SP**  
Rua José Feller, nº. 532 - Centro - CEP 13.201-810 - Pabx (11) 4324-3080 - Fax (11) 4324-3881  
CNPJ nº: 51.364.916/0001-28 - www.2jundiaileve.br - e-mail: 2jundiail@2jundiaileve.com.br

**20** Oficial de Registro de Imóveis  
**Comarca de Jundiaí-SP**

LIVRO Nº 2 REGISTRO  
CARRA

NUMERAÇÃO 56.549 ANO 03

**AV 04 - CADASTRO AMBIENTAL RURAL - CAR** - Protocolo n. 395.500, em 02/02/2016. Nos termos do requerimento firmado nesta cidade, aos 01 de fevereiro de 2016, instruído com o CAR - Cadastro Ambiental Rural, expedido aos 15 de julho de 2014, pela Secretaria Estadual do Meio Ambiente do Estado de São Paulo, Sistema Ambiental Paulista (SIGAMSPA/CETS/SP), e presente para constar que este imóvel encontra-se inscrito no CAR (Cadastro Ambiental Rural) sob o nº. 35002060012760, isenta de custos e de empenhimentos, Jundiaí, 05 de fevereiro de 2016. Conferido por Cibele Antonio Fioraldi. Averbado por Jelson Antonio Ferreira dos Santos, escrivente).#

**R 06 - VENDA E COMPRA** - Protocolo n. 368.106, em 28/03/2016. Nos termos da escritura pública de venda e compra, lavrada aos 17 de março de 2016, livro n. 524, fls. 149/156 pelo Tabelião de Notas de Itupeva, SP, a proprietária CECILIA CUNHA RODRIGUES, vendeu este imóvel a ANDRÉ & BERGIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ n. 24.047.775/0001-80, com sede à Rua Anchieta, n. 204, sala 701, Via Boaventura, nesta cidade, pelo preço de R\$ 11.000.000,00, pagos da seguinte forma: a importância de 100.000,00, foi paga anteriormente a título de sinal e primeiro pagamento, neste ato, a importância de 3.000.000,00, em moeda corrente nacional; a importância de 2.400.000,00 será paga através de TED na conta corrente à ser indicada pelo vendedor; e o restante do preço, ou seja, a importância de R\$ 5.000.000,00, será paga através de 10 parcelas no valor de R\$ 500.000,00 cada uma, vencendo-se a primeira parcela em 17 de abril de 2016, e as demais no prazo de dois meses subsequentes, até o seu final, parcelas essas corrigidas proporcionalmente pelo ICP-M, pública e divulgada pela Fundação Getúlio Vargas, (representadas por notas promissórias, sendo a presente venda feita com cláusula resolutiva, nos termos do art. 474, do Código Civil. Entidade DOI, Jundiaí, 05 de abril de 2016. Conferido por Silene de Lurdes Zambelli Galsler. Registrado por Jelson Antonio Ferreira dos Santos, escrivente).#

**AV 06 - CCIR - 2010/2014** - Protocolo n. 368.106, em 28/03/2016. É a presente para constar que este imóvel encontra-se cadastrado no INCRA sob o nº. 999.190.393.834-0, localizada no Assentamento Anhangapera/Campo Limpo - RM 364, denominada FAZENDA DOS COSTAIS; módulo rural (ha) 5,2376; módulos rurais 12,88; módulos urbanos 9,2578; FMP (ha) 2,00; área total (ha) 55,7850; área registrada (ha) 95,7650; matrícula do CCIR 03983224166. (isenta de custos e de empenhamentos. Jundiaí, 05 de abril de 2016. Conferido por Silene de Lurdes Zambelli Galsler. Averbado por Jelson Antonio Ferreira dos Santos, escrivente).#

(continua no verso)

11.262-5-AA 823573

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII



Fol. 6/6

56.549	03
--------	----

**AV 07 - ALTERAÇÃO/RAZÃO SOCIAL** - Protocolo n. 388.002, em 27/06/2017. Nos termos do requerimento firmado aos 19 de junho de 2017, instruído com cópia da 1ª alteração do Contrato Social, datado de 08 de abril de 2016, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob n. 140.051/16-2, é a presente para constar que a proprietária teve sua razão social alterada para **LEGADO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, Jun/17/2017 de Julho de 2017. Conferido por Adriano Oliveira Freitas. Averbado por (Jeferson Antonio Ferreira dos Santos, escrevente).#

**AV 08 - CANCELAMENTO/CLAUSULA RESOLUTIVA** - Protocolo n. 388.09, em 27/06/2017. Nos termos do requerimento firmado nesta cidade, aos 20 de junho de 2017, devidamente instruído, é a presente para constar o cancelamento da cláusula resolutive, objeto do N. 08, no valor de R\$ 11.000.000,00, em 20/06/2017, Jun/17/2017 de Julho de 2017. Conferido e averbado por Adriano Oliveira Freitas, escrevente).#

**AV 09 - ALTERAÇÃO/RAZÃO SOCIAL** - Protocolo n. 390.941, em 23/08/2017. Nos termos do requerimento firmado nesta cidade, aos 18 de agosto de 2017, instruído com 2ª Alteração de Contrato Social firmada na cidade de Curitiba - PR, sob 20 de outubro de 2016 registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP - sob n. 436.655-7, em 11 de novembro de 2016, é a presente para constar que a proprietária **LEGADO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, teve sua razão social alterada para **LEGADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, Jun/17/2017 de Julho de 2017. Conferido e averbado por (Jeferson Antonio Ferreira dos Santos, escrevente).#

3ª OFICINA DE REGISTRO DE BREVES DA TORRE DA JUNDIAÍ

Protocolo nº 454.249

Certifico, atendendo a pedido da parte interessada que conforme consta expedido anteriormente o 18100014, e presente a presente mobilização sobre o sistema ALIEMOCES, L. 0243/2016, sistema COTAC/02 DE 42/000 metros do Polo Polígono REGISTRAR/02/0000, qualificado no termo atual nº 0049.

Jundiaí, 16 de outubro de 2016

( ) José Eduardo Pinho Simões - assessor  
( ) Laís Maria Alves - Escrevente  
( ) Elton de Jesus Castro - Escrevente

Matr. nº:	512293	Estado:	SP	Cad. Matr.:	165.37	Munic.:	181.02	Trib. Aut.:	182.11	Município:	696.57	Insc. Imposto:	525.47	Trib. Total:	1827.05
-----------	--------	---------	----	-------------	--------	---------	--------	-------------	--------	------------	--------	----------------	--------	--------------	---------



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII



**20** *Oficial de Registro de Imóveis, Título e Documentos,  
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí - SP* Fls. 1/8  
Rua Jeli Felho, nº 132 - Centro - CEP 13.201-810 - Fone (11) 4525-1600 - Fax (11) 4525-3381  
CNPJ: 51.464.915/0001-20 - www.20jundiai.com.br - e-mail: 20jundiai@20jundiai.com.br

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL 2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

matrícula **56551** f.º 01 Jundiaí, em 5 MAI 1988 de 19

**IMÓVEL:** Cadastrar no INCRA sob nº 633.034.269.802-0 (área/menor). - **UM GLEBA DE TERRAS**, designada como gleba B, situada no município de Cajamar, desta comarca, 2ª Circunscrição/Inscrição, com a área de 120.000,00 metros quadrados, que assim se descreve: - situa-se no lado esquerdo da rodovia dos Bandeirantes SP-348, sentido São Paulo-Jundiaí e tem início no marco H1, cravado na margem esquerda do córrego Nha Chica divisão com Rosa Neves Cunha, junto à cerca da faixa de domínio da rodovia dos Bandeirantes, SP-348, segue acompanhando a cerca da faixa de domínio de rodovia SP-348, direção Jundiaí, na distância de 330,00 metros até alcançar o marco H3, continua acompanhando ainda a cerca da faixa de domínio da rodovia dos Bandeirantes SP-348, na distância de 230,00 metros até alcançar o marco H2 cravado junto à cerca da faixa de domínio da rodovia SP-348 na divisão com o Quinhão A. deste marco deflete à esquerda segue junto sul, acompanhando a divisão com o Quinhão A na distância de 470,00 metros até alcançar o marco H na margem esquerda do córrego Nha Chica. Do marco H deflete à esquerda segue acompanhando o córrego Nha Chica, segue abaixo, na distância de 420,00 metros até alcançar o marco H1, em que teve início esta descrição confrontam do neste trecho com Dona Rosa Neves Cunha. - - - - -

**PROPRIETÁRIOS:** - EDUARDO CELESTINO RODRIGUES, engenheiro e sua mulher SYLVIA CUNHA RODRIGUES, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, portadores das RGs nºs 187.362 a 796.834, respectivamente e do CIC em comum nº 004.949.098-20, domiciliados em São Paulo, à Rua Escócia, nº 217, 7º andar. - - - - -

**TÍTULO ADQUIBITIVO:** - transcrição nº 89.611, do 1º Registro do segue-verso

11252-3-AA 823667

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII



Fls. 2/8

matrícula	Esta
<b>56551</b>	01

de imóveis local e matrícula nº 9.167, deste cartório, - O --  
escr. autorizado, José Alfredo Fortarel (José Alfredo Fortarel  
Barboza). -----

**R.1 - DOAÇÃO:** - Nos termos da escritura de doação, lavrada --  
aos 23 de julho de 1979, Livro 1757 Fls. 244, pelo 5º Tabo-  
lionato de São Paulo e escritura de retificação e ratifica-  
ção, lavrada aos 28 de maio de 1987, Livro 2186 fls. 139, do  
mesmo cartório, o imóvel desta matrícula foi atribuído à SIL-  
VIA RODRIGUES BIGHI, brasileira, do lar, RG nº 1.252.500-59,  
inscrita no CPF nº 127.159.408-00, assistida por seu marido/  
ALAILSON LUIZ FIRMINO BIGHI, brasileiro, conferente de alfan-  
daga, RG nº 6.517.668-89, inscrito no CPF nº 513.364.218-00,  
com quem é casado no regime de separação total de bens, nos/  
termos de escritura de pacto antenupcial de 20/12/1968 das -  
notas do 17º Tabelionato de São Paulo, Livro 1005 Fls. 30, -  
registrado sob nº 468 no 5º Cartório de Registro de Imóveis/  
de São Paulo, domiciliados em São Paulo, à Rua Eucócia, nº -  
217, 7º andar, pelo valor de Cr\$ 95.799,86, reservando  
os doadores para si o usufruto relativo ao produto das plan-  
tações de eucalipto já existentes. - Jundiaí, 5 MAI 1988 -  
Mier. nº 8 69 2 3 - O escr. autº, José Alfredo Fortarel  
(José Alfredo Fortarel Barboza). -----

**Av.2 - CLÁUSULAS:** - De acordo com as escrituras citadas (R.1)  
fica o imóvel desta matrícula, gravado com as cláusulas de -  
inalienabilidade e impenhorabilidade, pelo período de 20 -  
(vinte) anos, contados desta data, e de incommunicabilidade -  
perpétua, cláusulas essas que podem ser levantadas a qual-  
quer tempo, por 21as eutergantas, em conjunto e, na falta de  
um delas, pelo sobrevivente, ou então, falecidos ambos os --  
continue fls. 02

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII



**20** Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí - SP Fls.: 3/6

Rua do Palácio nº 112 - Centro - CEP: (3.281-816 - País: (11) 4520-3020 - Fax: (11) 4523-3811  
CNPJ: 91.064.510/0001-20 - www.20jundiai.com.br - e-mail: 20jundiai@20jundiai.com.br

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL 2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

matrícula: **56551** folio: **02** Jundiaí, de 5 MAI 1988 de 18

de doadoras, pela unanimidade das donatárias sobreviventes, - depois condições constantes das escrituras referidas. - Jundiaí, 5 MAI 1988. - N. 6923. - O escor. autorizado, José Alfredo Fortes Barboza (José Alfredo Fortes Barboza). - - -

Av.2 - CANCELAMENTO DE CLÁUSULAS - De acordo com o escritura de revogação de cláusulas e condições com renúncia de usufruto, lavrada em 25 de outubro de 1.983, pelo Sr. Teobaldo de Espitoli, é o presente para constar que EDUARDO CELESTINO RODRIGUES e s/ra SILVIA MARIA RODRIGUES, revoga, expressamente, as cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade que contém, que oneram os imóveis doados e demais cláusulas, as constantes do R. 1 e Av.2, resolvendo que preservam-se como restrição unicamente a cláusula de inalienabilidade vitalícia, ora mentida, que poderá ser levantada a qualquer tempo pelos outorgantes, em conjunto, e em falta de um deles, pelo sobrevivente, por sua parte e também pela parte do conjuge pré-morto, desde condições constantes da escritura. - Jundiaí, 12 MAI 1988. - O Oficial maior, Luiz Carlos Pereira (Luiz Carlos Pereira). - - -

R.4 - COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA QUITADA - Nos termos do instrumento particular de compravenda de venda e compra quitada firmado em São Paulo, em 12 de maio de 1985, na presença dos Sr. SILVIO RODRIGUES BIGHI e seu marido ALAILSON LUIZ FERNANDES BIGHI, que também se assinou Alailson Bighi, já qualificados, compradora e sua a vender o imóvel desta matrícula/ nº CERRMICA NOBISA SENHORA AUXILIADORA LTDA., CEC nº 46.042, - 347/8001-06, com sede à Via Botafoguense, Km. 75, Vinhedo, São Paulo, devidamente representada, pelo preço de R\$. 431,59, - - segue-versa

11282-3-AA 823568

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII



Fls.: 46

Matrícula <b>50551</b>	Esta DZ Verso
---------------------------	---------------------

Já quitada.- Jundiá, 14 de agosto de 1990. Micr. **10 5126**  
O escr. autorizado, Porta Barboza (José Alfredo Fortarel  
Barboza). -----

**R.5 - VENDA E COMPRA:-** Nos termos da escritura de venda e --  
compra, lavrada aos 28 de setembro de 1993, Livro 624 fls. -  
14, pelo 2º Cartório de Notas local, o imóvel desta matricu-  
la foi adquirido por CERÂMICA NOSSA SENHORA AUXILIADORA LTDA  
com sede na cidade de Vinhedo-SP, à Via Arbanquera, Km. 75,-  
inscrite no CDC nº 46.042.347/0001-06, devidamente represen-  
tada, por compra feita aos proprietários SILVIA RODRIGUES BI-  
CHI e seu marido ALAILSON LEIZ FERRINO BIGHI, já qualifica-  
dos, pelo preço de CR\$10,00 (VV. CR\$378.280,84-UFESP/25.10.-  
93).- Micr. nº 1 2 6 7 9 0 - Jundiá, 09 de novembro de -  
1993.- O escr. autorizado, Porta Barboza (José Alfredo/  
Fortarel Barboza). -----

**Av.6 - CANCELAMENTO DE CLÁUSULA:-** Nos termos da escritura ci-  
tada (R.5), foi autorizado o cartório a proceder o cancela-  
mento da cláusula de incomunicabilidade, objeto da Av.3 des-  
ta matrícula.- Micr. nº 1 2 6 7 9 0 - Jundiá, 09 de novem-  
bro de 1993.- O escr. autorizado, Porta Barboza (José/  
Alfredo Fortarel Barboza). -----

**EM BRANCO**

continua na folha 02 -

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII



**20** **Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos,** Fls. 5/8  
**Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí - SP**  
Rua José Paes, nº. 132 - Centro - CEP 13.241-911 - Fone: (11) 4323-9639 - Fax: (11) 4323-0291  
CNPJ: 31.884.916/0001-03 - www.20jundiai.com.br - e-mail: 20jundiai@registroimoveis.com.br

**20** **Oficial de Registro de Imóveis**  
**Comarca de Jundiaí - SP**

IMMUTABILIZADO	FORA
56.551	03

**AV 06 - CISAÇÃO** - Protocolo n. 379.762, em 01/12/2016. Nos termos do requerimento firmado nesta cidade, aos 18 de novembro de 2016, devidamente instruído com a ata de reunião da sócia datada de 16 de fevereiro de 2016 e respectivos anexos, registrados em na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob n. 124.293/16-3, em 19 de março de 2016 e ata de reunião de sócios datada de 30 de fevereiro de 2015 e respectivos anexos, registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob n. 124.294/15-7, em 19 de março de 2015, a proprietária **CERÂMICA NOSSA SENHORA AUXILIADORA LTDA.**, transferiu parcela de seu capital social, através de cisação, consubstanciada no imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 0,14 (valor proporcional com base no DIACONAT R\$ 254.000,00), em favor de **NIVOLONI & CIA LTDA.**, CNPJ n. 20.858.403/0001-05, conferido por **Wesley Viegas J.J. Rodrigues** n. 905, 8º andar, conjunto 74, sala 04, nesta cidade de Jundiaí, em 15 de dezembro de 2016. Conferido por **Leandro Michel Bressan**, Avaribado por **Guilherme Augusto Vianinha do Monte**, escrevente. #

**AV 07 - CCIR - 2016/2014** - Protocolo n. 376.762, em 01/12/2016. É a presente para constar que este imóvel encontra-se cadastrado no INCRA sob n. **722.260.104.280-9**, localizado na Rodovia dos Bandeirantes Junta Pedágio, denominado Sítio dos Bandeirantes, módulo rural 10,0022(ha), n. módulos rurais 7,61; módulo fiscal 7,0000(ha); n. módulos fiscais 11,5882; FMP 2,00(ha); área total 81,1175(ha) área registrada (ha) 81,1175; número do CCIR: 1769538150, isenta de custos e de emolumentos, Jundiaí, 15 de dezembro de 2016. Conferido por **Leandro Michel Bressan**, Avaribado por **Guilherme Augusto Vianinha do Monte**, escrevente. #

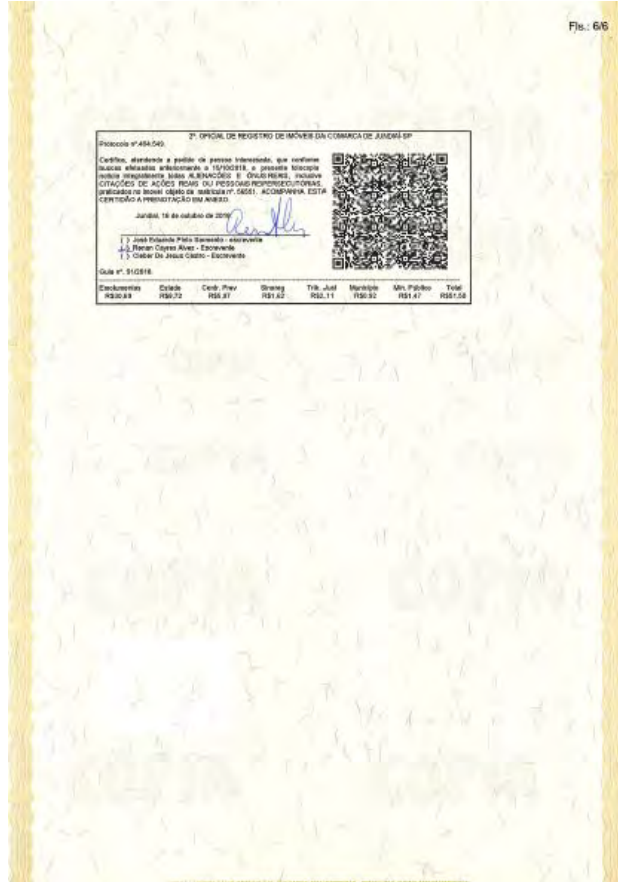
**R 08 - VENDA E COMPRA** - Protocolo n. 381.542, em 18/01/2017. Nos termos da escritura pública de venda a compra, lavrada aos 23 de dezembro de 2016, livro n. 676, fls. 315/318, pelo 4º Tabelião de Notas de Jundiaí, SP, a proprietária **NIVOLONI & CIA LTDA.**, vendeu este imóvel a **LEGADO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ n. 24.047.775/0001-60, com sede na Rua Anchieta n. 204, sala 701, Vila Esperanza, nesta cidade, pelo preço de R\$ 3.200.000,00, Emitida a DOI Jundiaí, 27 de janeiro de 2017. Conferido por **Rosane Aparecida Sereguin**. Registrado por **César Formis Neto**, Escrevente. #

**AV 09 - CCIR - 2016/2016** - Protocolo n. 381.542, em 18/01/2017. É a presente para constar que este imóvel encontra-se cadastrado no INCRA sob n. **722.260.104.280-9**, localizado na Rodovia dos Bandeirantes Junta Pedágio, denominado Sítio dos Bandeirantes, módulo rural 10,0022(ha), n. módulos rurais 7,61; módulo fiscal 7,0000(ha), n. módulos fiscais 11,5882; FMP 2,00(ha); área total 81,1175(ha) área registrada (ha) 81,1175; número do CCIR: 07763273170, isenta de custos e de emolumentos, Jundiaí, 27 de janeiro de 2017. Conferido por **Rosane Aparecida Sereguin**, Avaribado por **César Formis Neto**, Escrevente. #

1-262-S-AA 823569

# LAUDO DE AVALIAÇÃO


XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII



 **20** *Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos,  
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí - SP*  
Rua José Felício, nº. 132 - Centro - CEP: 13.201-610 - Fone: (11) 4523-3888 - Fax: (11) 4523-3891  
CNPJ: 51.864.916/0001-29 - www.trjundiai.com.br - e-mail: trjundiai@trjundiai.com.br

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí,  
Estado de São Paulo, na forma da lei, etc.....

**CERTIFICA**, a pedido da pessoa interessada que,  
revendo na serventia a seu cargo os livros nela existentes, de cinco de julho de mil  
novecentos e setenta e três (05/07/1973), data de sua instalação até a presente data  
(16/10/2018) verificou constar a prenotação n.352.834 em 11/10/2017, **RETIFICAÇÃO  
DE ÁREA**, abrangendo o imóvel da matrícula n. 56.551 anexa, nos termos do artigo  
213, §2º, inciso II, da Lei n. 8.015/73, modificado pela lei 10.931/04, permanecendo  
prorrogado o prazo da referida prenotação até a solução definitiva.

**TODO O REFERIDO** é verdade e dá fé, Jundiaí, aos  
dezesesseis dias do mês de outubro do ano de dois mil e dezoito (16/10/2018). Eu,  
Renan Cayres Alves (Renan Cayres Alves, escrevente), digitei, conferi e subscrevi

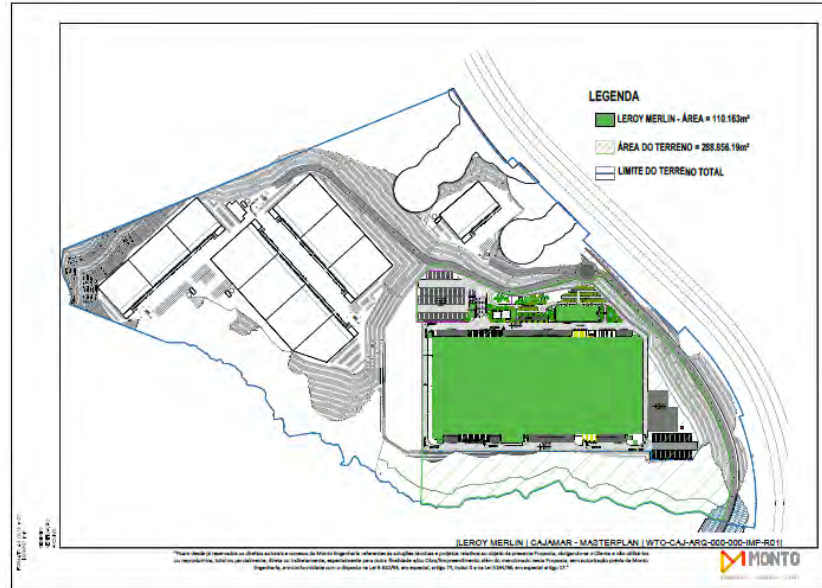
Protocolo n. 454.549

2º Oficial de Registro de  
Imóveis  
Comarca de Jundiaí  
Renan Cayres Alves  
Escrevente

11282-3-AA 823570

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII



**RODRIGO PAVONE**  
 E-mail: [rodrigo.pavone@xpasset.com.br](mailto:rodrigo.pavone@xpasset.com.br)  
 Ativo: Cajamar | Laudo de avaliação

**ÁREA DO TERRENO**

Terraceo 1	897.892,00
Terraceo 2	1.547.866,00
Parque	179.880,00
Área de Log	34,000
Terraceo de Log	208.969,19

**ÁREA DE PLANTIO** 110.163,00 m²

- Área de Árvore: 1.574.175,00 (m²) 2018
- Área de Solo Esculpido: 142.323,00
- Área de Solo Esculpido: 142.323,00
- Área de Solo Esculpido: 142.323,00
- Área de Solo Esculpido: 142.323,00
- Área de Solo Esculpido: 142.323,00
- Área de Solo Esculpido: 142.323,00
- Área de Solo Esculpido: 142.323,00
- Área de Solo Esculpido: 142.323,00
- Área de Solo Esculpido: 142.323,00





## LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII

---

- Área total terrenos:

Terreno 1	657.850,00
Terreno 2	120.000,00
Total	777.850,00
% XP Log	34,50%
Terreno XP Log	268.358,25

- Área do galpão: 110.163,00 m<sup>2</sup>
- Valor do aluguel: 1.571.733,52 base 11/2018
- Data de início do contrato: 19/12/2018
- Data de final do contrato: 19/12/2032
- Índice de correção: IPCA(IGI)
- Endereço do imóvel: Cidade de Cajamar, Estado de São Paulo, com acesso através da Rodovia SP 354 – Estrada Pará-Campo Limpo, objeto das matrículas nº 56.549 (INCRA 950.190.393.835-0 e CCIR 03865224166) e nº 56.551 (INCRA 722.260.104.280-9 e CCIR 0763273179) do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí
- Contexto da avaliação: Deverá avaliar o ativo que será construído e que está locado na modalidade BTS para empresa de grande expressão do setor de comércio de materiais de construção, acabamento, decoração, jardinagem e bricolagem
- O laudo vai ser usado para que operação: Para dar suporte ao preço de aquisição
- valor do imóvel após a construção do galpão: R\$235.760.028,00



# Anexo V

## Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes



## LAUDO DE AVALIAÇÃO



XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII

---

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à EMPRESA pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela EMPRESA, logo, a obra/propriedade intelectual é da EMPRESA.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à EMPRESA qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A EMPRESA não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A EMPRESA não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a EMPRESA de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A EMPRESA não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO



XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII

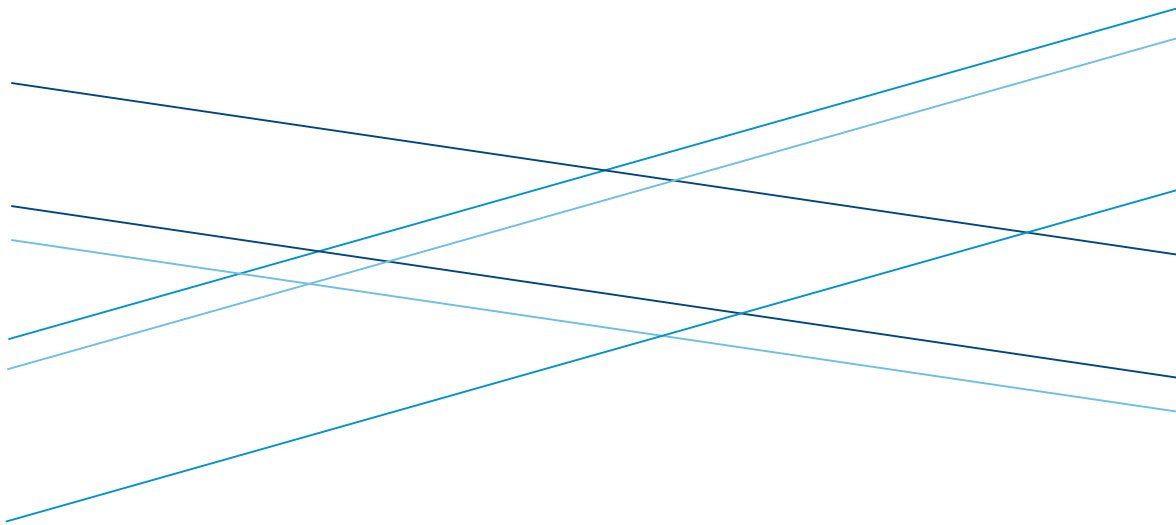
---

11. A EMPRESA não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A EMPRESA não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A EMPRESA não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.



# Anexo VI

## Declaração



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII

---



Ref: Avaliação do imóvel em Cajamar - SP

A Empresa declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta do Royal *Institute of Chartered Surveyors* – RICS, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Wanessa Tuppy vistoriou o imóvel; Mony Lacerda e Paula Casarini não vistoriaram o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste Laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.

Valor Final de Venda – “As-If”.

Baseado nas considerações constantes neste Laudo, o valor de mercado para venda – “as-if” do imóvel, considerados os pressupostos, as ressalvas e os fatores limitantes expressos no 5 deste Laudo, para a data-base de dezembro de 2018, é:

**Valor de Mercado para Venda “AS-IF”: R\$ 236.800.000,00**

**(Duzentos e trinta e seis milhões e oitocentos mil reais)**



**ANEXO VII**

---

LAUDO DE AVALIAÇÃO - IMÓVEL SÃO JOSÉ

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





**Laudo de Avaliação**  
**XP GESTÃO DE RECURSOS**  
**Avenida Osvaldo José do Amaral, s/n**  
**Areia, São José – SC**  
Abril de 2018  
Laudo nº 6.832d/18



15 de março de 2019

XP GESTÃO DE RECURSOS

Referência: Nova emissão do Laudo de Avaliação de um centro de distribuição localizado em São José, SC.

Endereço: Avenida Osvaldo José do Amaral, s/n – Areias, São José – SC.

Esta é a re-emissão do laudo 6832, agora em sua versão D, por conta do surgimento de novas informações atualizadas do CLIENTE a respeito do contrato de locação, para a atualização do valor do ativo.

De acordo com a proposta nº 5.773/18, assinada em 13 de março de 2018, a *Colliers* vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 21/03/2018, vistoria essa realizada pelo engenheiro Erick Gonçalves, e realizou uma análise a fim de estimar seu valor atual *fair value*. Com base na vistoria e nas análises realizadas, o *fair value*, em abril de 2018 foram estimados em:

**Fair Value – Método da Renda:**

**R\$ 167.400.000,00**

**(Cento e sessenta e sete milhões e quatrocentos mil reais)**

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a *Colliers* está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

**Cópia Digital**

Paula Casarini, MRICS  
CREA 5.060.339.429/D  
Vice-president | São Paulo & CIVAS

**Cópia Digital**

Mony Lacerda Khouri, MRICS  
CAU 66948-2  
Executive Manager | CIVAS

<b>1. SUMÁRIO EXECUTIVO.....</b>	<b>2</b>
<b>2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....</b>	<b>3</b>
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....</b>	<b>4</b>
3.1 ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO.....	4
3.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	6
3.3 ZONEAMENTO.....	6
<b>4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....</b>	<b>8</b>
4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	8
4.2 CONSTRUÇÃO.....	9
<b>5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....</b>	<b>10</b>
<b>6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>14</b>
6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	14
6.2 FAIR VALUE.....	14
6.2.1 Metodologia – MÉTODO DA RENDA.....	14
6.2.2 Premissas.....	14
6.2.3 FAIR VALUE.....	16
<b>8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALOR.....</b>	<b>17</b>
<b>9. TERMO DE ENCERRAMENTO.....</b>	<b>18</b>

## **ANEXOS**

*I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO*

*II – FLUXO DE CAIXA*

*III – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO*

*IV – DOCUMENTOS*

*V – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES*



## 1. SUMÁRIO EXECUTIVO

### Centro de Distribuição – Renner

<b>Solicitante</b>	XP GESTÃO DE RECURSOS
<b>Finalidade e Uso pretendido</b>	Valor de mercado para venda para possível aquisição
<b>Data de Referência</b>	Abril de 2018
<b>Endereço</b>	Avenida Osvaldo José do Amaral, s/n – Areias
<b>Município</b>	São José – SC
<b>Área do terreno</b>	203.295,41 m <sup>2</sup> (conforme cópia do contrato de locação, datado de, 4 de julho de 2013, fornecido pelo cliente)
<b>Tipologia do Imóvel</b>	Centro de Distribuição Logístico, com área de armazenagem, portaria, refeitório e administração.
<b>Idade</b>	4 anos (idade estimada)
<b>Área Construída</b>	47.912,90 m <sup>2</sup> (conforme cópia do contrato de locação, datado de, 4 de julho de 2013, fornecido pelo cliente)
<b>Estado de Conservação</b>	Regular (C)
<b>Metodologia</b>	Valor de venda – Método da Renda
<b>Fair Value – Renda</b>	<b>R\$167.400.000,00</b> (Cento e sessenta e sete milhões e quatrocentos mil reais)



## 2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 5.773/18, assinada em 13 de março de 2018, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação de um imóvel, localizado na: Avenida Osvaldo José do Amaral, s/n – Areias, São José – SC, para data-base de abril de 2018 para o XP GESTÃO DE RECURSOS, doravante chamado (a) "Cliente".

Na data de 15 de março de 2019 o Cliente informou a Colliers que haviam novas informações do contrato (cujo email se encontra anexo). De maneira geral as informações atualizadas eram sobre o valor mensal de contrato e sua data de término. Desta maneira, gerou-se uma nova versão e toda e qualquer outra versão deste laudo de avaliação perde(m) seu vaor e deve ser desconsiderada.

A Colliers entendeu que o(a) Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa do *fair value* do referido imóvel localizado em São José – SC, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo(a) Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao(a) Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o(a) Cliente, visita técnica ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O(a) Cliente solicitou à Colliers a estimativa do *fair value* e valor de liquidação forçada. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o(a) Cliente no processo de venda/aquisição, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")*, nos seus pronunciamentos *101 – Scope of Work*, *102 – Implementation* e *103 – Reporting*.

A base de valor adotada foi a do *fair value* e do valor de liquidação forçada, definidos pelo *Red Book* como "O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflète os respectivos interesses dessas partes".

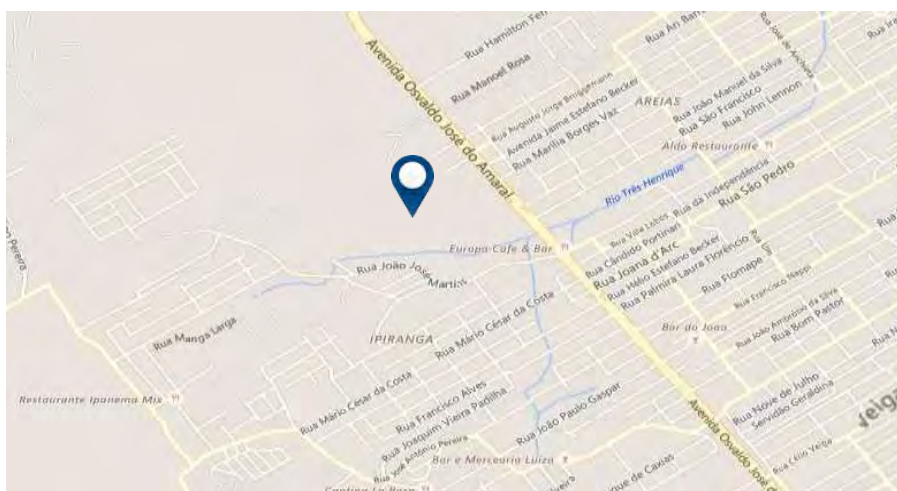
Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O(a) Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

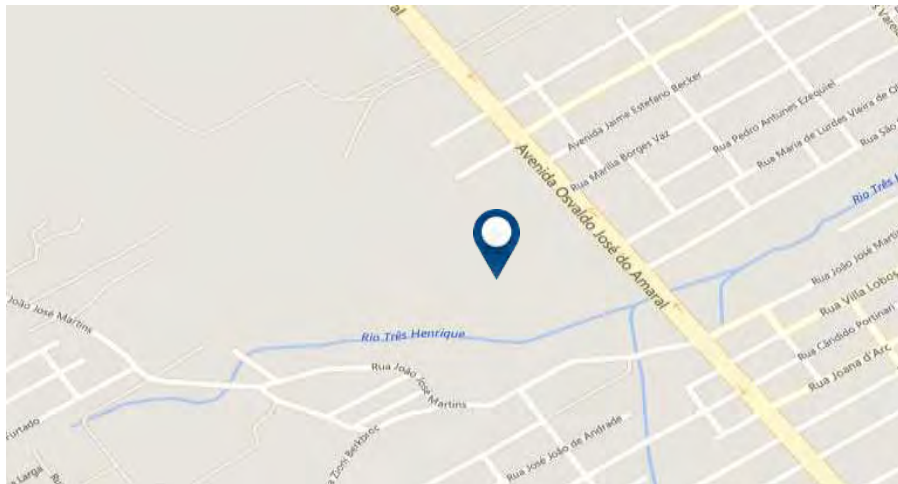
### 3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

#### 3.1 ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO

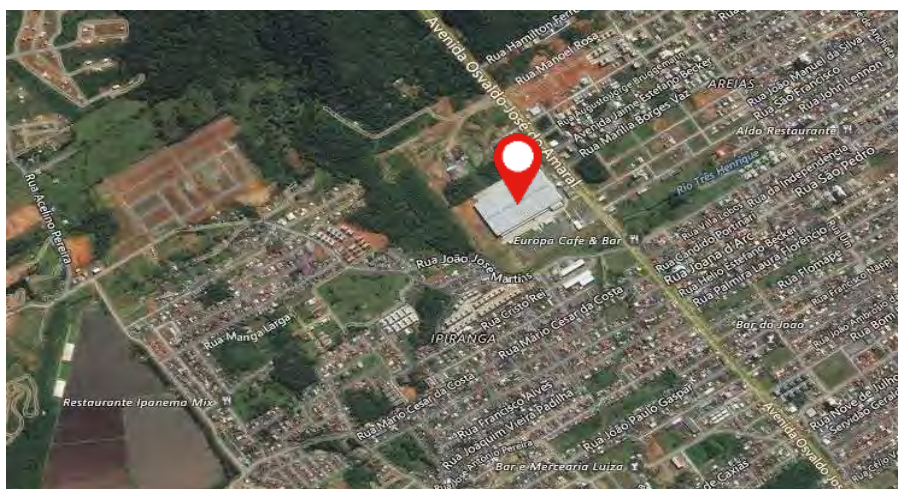
<b>Endereço:</b>	Avenida Osvaldo José do Amaral, s/n – Areia
<b>Cidade – Estado:</b>	São José – SC
<b>Densidade de Ocupação:</b>	Baixa
<b>Padrão Econômico:</b>	Médio
<b>Categoria de Uso Predominante:</b>	Industrial e Logístico
<b>Acessibilidade:</b>	Boa
<b>Principais vias de Acesso da região:</b>	Avenida Frederico Augusto Rittel, RS-118, Avenida das Indústrias, Avenida General Flores da Cunha e BR-290.
<b>Transporte Público:</b>	Linhas de ônibus na Avenida Osvaldo José do Amaral e na Rua João José Martins.



**FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO NA CIDADE – FONTE: SITE GOOGLE MAPS**



**FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS**



**FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO**

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar  
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)



### 3.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

<b>Ocupação da Região:</b>	Heterogênea
<b>Ocupação Industrial:</b>	Existe de pequeno porte
<b>Ocupação Comercial:</b>	Existente de pequeno porte
<b>Ocupação Residencial:</b>	Existente de padrão médio
<b>Distância do Centro:</b>	7,5 km
<b>Melhoramentos Públicos:</b>	Rede de Água; Rede de Esgoto Sanitário; Rede de Esgotamento de Águas Pluviais; Rede de Telefonia; Rede de Energia elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas; Coleta de Lixo.
<b>Atividades existentes em um raio de aproximadamente 500 m:</b>	Indústrias de pequeno porte e residências de médio padrão.
<b>Pontos de Destaque:</b>	Continente <i>Shopping</i> , Fort Atacadisra Kibrasol e Cassol Materiais de Construção.

### 3.3 ZONEAMENTO

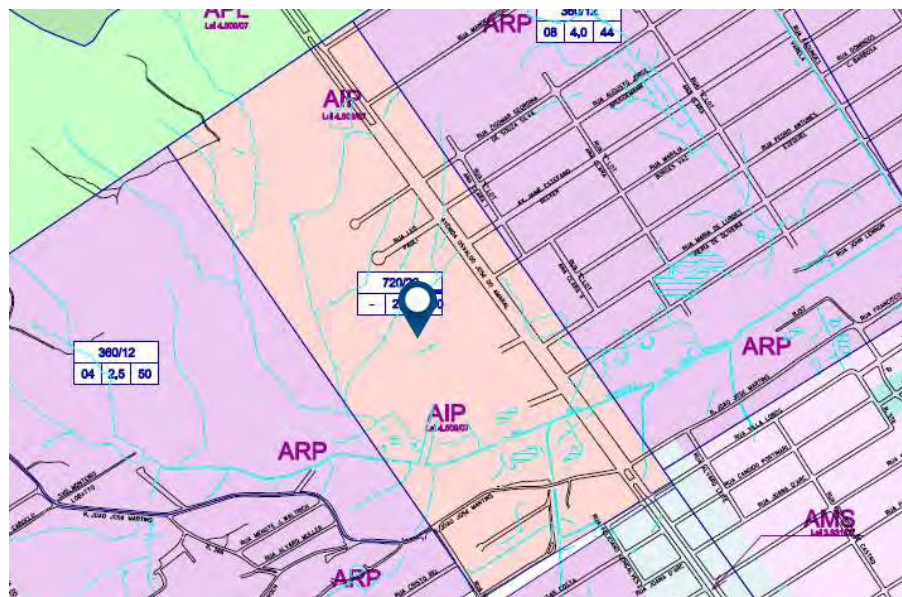
De acordo com a Lei complementar n° 1.905, de 2013, do Plano Diretor da cidade de São José, o imóvel está localizado parte em na AIP (Área Industrial Predominante) e parte em CMNR (Corredor Misto Não-residencial).

Os índices urbanísticos previstos para esse zoneamento são:

Taxa de Ocupação: 60% da área do terreno

Coefficiente de Aproveitamento: 2,00 vezes a área de terreno





**FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO** FONTE: PREFEITURA DE SÃO JOSÉ - SC

## 4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

### 4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno sobre o qual estão erigidas as construções possui as seguintes características:

<b>Área do terreno</b>	203.295,41 m <sup>2</sup> (conforme cópia do contrato de locação, datado de, 4 de julho de 2013, fornecido pelo cliente)
<b>Frente:</b>	Aproximadamente 475,00 m para a Avenida Osvaldo José do Amaral, segundo medição realizada pelo <i>Google Earth</i> .
<b>Configuração:</b>	Irregular
<b>Infraestrutura:</b>	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item <b>3.2 Melhoramentos Públicos</b>
<b>Acesso:</b>	Acesso Avenida Osvaldo José do Amaral.
<b>Topografia:</b>	Plana.



**FIGURA 5 – LIMITES APROXIMADOS DO TERRENO**



#### 4.2 CONSTRUÇÃO

As principais características da construção estão descritas abaixo:

<b>Tipologia do Imóvel:</b>	Centro de Distribuição Logístico, com área de armazenagem, portaria, refeitório e administração.
<b>Idade:</b>	4 anos (idade estimada)
<b>Área Construída:</b>	47.912,90 m <sup>2</sup> (conforme cópia do contrato de locação, datado de, 4 de julho de 2013, fornecido pelo cliente)
<b>Estacionamento:</b>	O imóvel possui área de estacionamento próxima à portaria.
<b>Estrutura:</b>	Concreto armado e estrutura metálica
<b>Fachada</b>	Alvenaria, telha metálica trapezoidal revestida por pele de vidro e massa texturizada
<b>Piso:</b>	Cerâmico, cimentado e epóxi
<b>Paredes:</b>	Alvenaria, azulejo e telha metálica trapezoidal
<b>Estado de Conservação:</b>	Regular (C)

## 5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### Panorama do Setor

O mercado de condomínios logísticos Classe A no Brasil encerrou o quarto trimestre de 2017 com 13.226 mil m<sup>2</sup> de inventário existente. No período foi entregue 1 empreendimento no estado de Minas Gerais, adicionando aproximadamente 15 mil m<sup>2</sup> de inventário no território nacional. Em 2017, foram entregues 512 mil m<sup>2</sup>, sendo 74% localizados na região sudeste, 22% na região sul e 4% no centro-oeste.

A absorção líquida registrou saldo positivo no último trimestre de 2017, 159 mil m<sup>2</sup>. É o terceiro trimestre consecutivo que este indicador \_ca positivo. No acumulado do ano, a absorção líquida é de 428 mil m<sup>2</sup>.

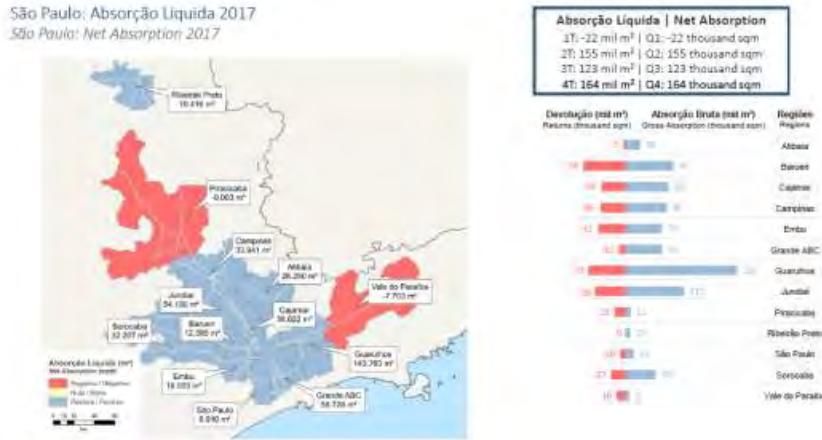
A taxa de vacância se manteve estável, se comparado ao mesmo período do ano anterior, 25%. Os estados com maior inventário disponível são São Paulo (2.114 mil m<sup>2</sup>) e Rio de Janeiro (500 mil m<sup>2</sup>). Juntos, os dois estados possuem 78% de todo inventário vago no país. Os estados com menor disponibilidade são Goiás (1 mil m<sup>2</sup>), Ceará (10 mil m<sup>2</sup>) e Rio Grande do Sul (14 mil m<sup>2</sup>).



FIGURA 6 – INVENTÁRIO EXISTENTE – FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

**Absorção Líquida**

Em 2017, a absorção líquida de condomínios logísticos em São Paulo mostrou saldo positivo quando comparado com o trimestre anterior do mesmo ano.



**FIGURA 7 – ABSORÇÃO LÍQUIDA - FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL**

**Preço Médio Pedido**

O preço dos condomínios logísticos no Brasil se manteve estável, R\$ 20/ m²/mês. Desde setembro de 2015 que os preços médios pedidos no país não sofrem alteração significativa. Os maiores preços estão localizados nas regiões Belford Roxo / Nova Iguaçu e Duque de Caxias (R\$ 23), no Rio de Janeiro, e no Grande ABC (R\$ 23), São Paulo e Barueri (R\$ 22), em São Paulo.



**FIGURA 8 – PREÇO MÉDIO – FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL**

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar  
 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
 PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

	4T 2017	3T 2017	4T 2016
Inventário Existente <i>Existing Inventory</i>	8.092 mil m <sup>2</sup> *	8.092 mil m <sup>2</sup>	7.833 mil m <sup>2</sup>
Novo Inventário <i>New Inventory</i>	0 mil m <sup>2</sup>	0 mil m <sup>2</sup>	154 mil m <sup>2</sup>
Taxa de Vacância <i>Vacancy Rate</i>	26%	28%	27%
Absorção Bruta <i>Gross Absorption</i>	287 mil m <sup>2</sup>	224 mil m <sup>2</sup>	194 mil m <sup>2</sup>
Absorção Líquida <i>Net Absorption</i>	164 mil m <sup>2</sup>	123 mil m <sup>2</sup>	126 mil m <sup>2</sup>
Preço <i>Price</i>	R\$ 19 m <sup>2</sup> /mês	R\$ 19 m <sup>2</sup> /mês	R\$ 19 m <sup>2</sup> /mês

FIGURA 9 – TABELA RESUMO - FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

### Mercado Imobiliário

Especificamente relacionado ao mercado imobiliário de São José, percebe-se uma oferta média de galpões tanto para venda como locação.

Os preços pedidos de locação variam de R\$ 8,00/m<sup>2</sup>/mês a R\$ 15,00/m<sup>2</sup>/mês, os preços de venda variam de R\$ 1.485,15/m<sup>2</sup> a R\$ 2.659,26/m<sup>2</sup>. Ambas as variações estão ligadas diretamente a localização (incluindo proximidade a rodovias), estado de conservação, idade, pé direito, número de docas, tecnologia de construção, entre outros aspectos do imóvel.

As grandes dimensões do imóvel são bem aceitas no mercado imobiliário local e seu estado de conservação é superior aos existentes na região. Por outro lado, a vacância de imóveis industriais e logísticos na região vêm aumentando e entende-se, portanto, que o imóvel possua liquidez média para locação e venda. Analisando o imóvel dentro do cenário imobiliário local, pode-se destacar a garantia do contrato de locação, boa localização, o fato de estar próximo a uma das principais vias de acesso à cidade, instalações modernas, superiores às demais da região e em bom estado de conservação.



Resumidamente, o cenário de mercado para o imóvel avaliado é:

<b>Cenário de Liquidez:</b>	Média
<b>Quantidade de ofertas de bens similares:</b>	Baixa
<b>Absorção do bem pelo mercado para venda:</b>	Média - baixa
<b>Prazo de absorção para venda:</b>	12 a 24 meses
<b>Público Alvo:</b>	Empresas de logística e investidores de grande porte



## 6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Foram observados os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”) e nas normas do *International Valuation Standards Council* (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

### 6.2 FAIR VALUE

#### 6.2.1 METODOLOGIA – MÉTODO DA RENDA

Em se tratando de imóvel locado, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, analisando-se o contrato de locação atual e ao final dele, considerou-se que o imóvel seria levado a mercado. Por este método determina-se o *fair value* do imóvel, através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

#### 6.2.2 PREMISSAS

##### a) Receitas Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente o contrato de locação vigente até seu prazo de término, e subsequentemente contratos hipotéticos de locação a valor de mercado até o fim do período de análise, momento no qual se considera a saída do investimento (desinvestimento) por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade.

- Aluguel – Contrato Vigente

O contrato vigente possui as seguintes características:

- Início: Novembro de 2014
- Período: 15 anos





- o Valor de locação: R\$ 1.195.531,80 /mês

Nota: Valor atualizado até a data-base da avaliação.

**b) Despesas Projetadas**

Durante o período de vacância (6 meses) incidirão as seguintes despesas.

- **IPTU e Condomínio**

- o IPTU: R\$ 0,65/m<sup>2</sup>/mês
- o Manutenção/Condomínio: R\$ 2,80/m<sup>2</sup>/mês

- **Comissão de Locação**

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponderá a 1,00 aluguel.

- **Comissão de Venda**

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponderá a 2% do valor de venda.

**c) Valor de Saída do Investimento**

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 8,00% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período 10}}{\text{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

**d) Taxa de Desconto**

Foi adotada a taxa de desconto real, ou seja, não leva em conta a inflação, de 9,00% a.a., que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado



imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

### 6.2.3 FAIR VALUE

O fair value do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 9,00% a.a., cujo resumo anualizado compõe o Anexo II a este laudo.

Em números redondos:

#### ***Fair Value – Método da Renda:***

**R\$167.400.000,00**

**(Cento e sessenta e sete milhões e quatrocentos mil reais)**

Nota: Dividindo-se o fair value pela área construída do imóvel, o valor unitário de fair value equivale a R\$ 3.494,00/m<sup>2</sup>



## 8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALOR

*Fair Value* – Método da Renda R\$ 167.400.000,00

O método da Capitalização da Renda foi o método escolhido que melhor representa o valor de *fair value* do imóvel. Pelo método da Capitalização da Renda, estima-se o *fair value* do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, os valor de *fair value* e de liquidação forçada, para o mês de abril de 2018, foi estimado em:

***Fair Value* – Método da Renda:**

**R\$ 167.400.000,00**

**(Cento e sessenta e sete milhões e quatrocentos mil reais)**

Este valor é baseado sobre a estimativa de período de exposição ao mercado de vinte e quatro meses para venda, considerando uma transação direta ao tomador.



## 9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Esta é uma re-emissão do laudo anterior. Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 19 (dezenove) páginas e 5 (cinco) anexos.

São Paulo, 15 de março de 2019

**COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL**

**CREA 0931874**

**Cópia Digital**

Paula Casarini, MRICS  
CREA 5.060.339.429/D  
Vice-President | São Paulo & CIVAS

**Cópia Digital**

Mony Lacerda Khouri, MRICS  
CAU 66948-2  
Executive Manager | CIVAS

A large rectangular area with a blue background featuring a complex, low-poly geometric pattern of various shades of blue and white. The pattern consists of many overlapping triangles and polygons, creating a textured, crystalline effect.

# > ANEXO I

# > RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Avenida Osvaldo José do Amaral, com imóvel à esquerda



Avenida Osvaldo José do Amaral, com imóvel à direita



Portaria



Área de manobra



Área de marquise e docas



Área de manobra e docas





Vista interna do galpão



Vista interna do galpão



Vista interna do galpão



Área de docas



Área de docas



Limites do terreno



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel

A large rectangular area with a blue geometric pattern of overlapping triangles and polygons, creating a textured, crystalline effect. The colors range from light blue to dark blue.

**> ANEXO II**  
**> FLUXO DE CAIXA**

Laudo de Avaliação  
**XP GESTÃO DE RECURSOS**



For the Year Ending	Year 1 Mar-2019	Year 2 Mar-2020	Year 3 Mar-2021	Year 4 Mar-2022	Year 5 Mar-2023	Year 6 Mar-2024	Year 7 Mar-2025	Year 8 Mar-2026	Year 9 Mar-2027	Year 10 Mar-2028
Potential Gross Revenue	RS\$14.346.382	RS\$14.346.382	RS\$14.346.382	RS\$14.346.382	RS\$14.346.382	RS\$14.346.382	RS\$14.346.382	RS\$14.346.382	RS\$14.346.382	RS\$14.346.382
Base Rental Revenue	14.346.382	14.346.382	14.346.382	14.346.382	14.346.382	14.346.382	14.346.382	14.346.382	14.346.382	14.346.382
Scheduled Base Rental Revenue										
Expense Reimbursement Revenue	1.609.873	1.609.873	1.609.873	1.609.873	1.609.873	1.609.873	1.609.873	1.609.873	1.609.873	1.609.873
Maintenance	373.721	373.721	373.721	373.721	373.721	373.721	373.721	373.721	373.721	373.721
IPU										
Total Reimbursement Revenue	1.983.594	1.983.594	1.983.594	1.983.594	1.983.594	1.983.594	1.983.594	1.983.594	1.983.594	1.983.594
Total Potential Gross Revenue	16.329.976	16.329.976	16.329.976	16.329.976	16.329.976	16.329.976	16.329.976	16.329.976	16.329.976	16.329.976
Effective Gross Revenue	16.329.976	16.329.976	16.329.976	16.329.976	16.329.976	16.329.976	16.329.976	16.329.976	16.329.976	16.329.976
Operating Expenses	1.609.873	1.609.873	1.609.873	1.609.873	1.609.873	1.609.873	1.609.873	1.609.873	1.609.873	1.609.873
Maintenance	373.721	373.721	373.721	373.721	373.721	373.721	373.721	373.721	373.721	373.721
IPU										
Gestão de Locação	143.464	143.464	143.464	143.464	143.464	143.464	143.464	143.464	143.464	143.464
Total Operating Expenses	2.127.058	2.127.058	2.127.058	2.127.058	2.127.058	2.127.058	2.127.058	2.127.058	2.127.058	2.127.058
Net Operating Income	14.202.918	14.202.918	14.202.918	14.202.918	14.202.918	14.202.918	14.202.918	14.202.918	14.202.918	14.202.918
Leasing & Capital Costs	143.464	143.464	143.464	143.464	143.464	143.464	143.464	143.464	143.464	143.464
FRA										
Total Leasing & Capital Costs	143.464	143.464	143.464	143.464	143.464	143.464	143.464	143.464	143.464	143.464
Cash Flow Before Debt Service & Taxes	RS\$14.059.454	RS\$14.059.454	RS\$14.059.454	RS\$14.059.454	RS\$14.059.454	RS\$14.059.454	RS\$14.059.454	RS\$14.059.454	RS\$14.059.454	RS\$14.059.454

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar  
 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
 PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

A large rectangular area with a background of overlapping, semi-transparent blue triangles of various shades, creating a complex, abstract geometric pattern.

**> ANEXO III**  
**> ESPECIFICAÇÃO DA  
AVALIAÇÃO**



De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO - LOCAÇÃO**

**Grau de Fundamentação**

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método de capitalização da renda				
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR		
		GRAU III	GRAU II	GRAU I
1	Análise operacional do empreendimento	Análise com os elementos operacionais de relevante incidência	Simplificada com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a avaliação dos indicadores básicos operacionais
2	Análise das séries históricas do empreendimento <sup>1</sup>	Com base em análise do processo histórico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
3	Análise sistêmica do próprio mercado	Dados atuais, conjunturas, tendências e custos	Dados conjunturais	Sintética da conjuntura
4	Taxas de desconto	Fundamentada	Justificada	Arbitrária
5	Escalas de medido	Previdenciada	Determinada associada aos técnicos	Dinâmica
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	Simplificada	Resumida
7	Características de investimento	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1
8	Análise de sensibilidade	Simulação com apresentação do comportamento global	Simulação com identificação de elasticidade por variáveis	Simulação global com elasticidade em torno de 10%
9	Análise de risco	Risco determinado	Risco qualificado	Risco arbitrário

<sup>1</sup> Só para empreendimentos em operação

**PONTUAÇÃO** 14  
**FUNDAMENTAÇÃO** GRAU II

Para indicação de valor

GRAU	II	III	I
Pontos Mínimos	menor ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitidos-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Máximo de 7 itens atendidos

Para indicadores de viabilidade

GRAU	II	III	I
Pontos Mínimos	menor ou igual a 15	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitidos-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Máximo de 5 itens atendidos



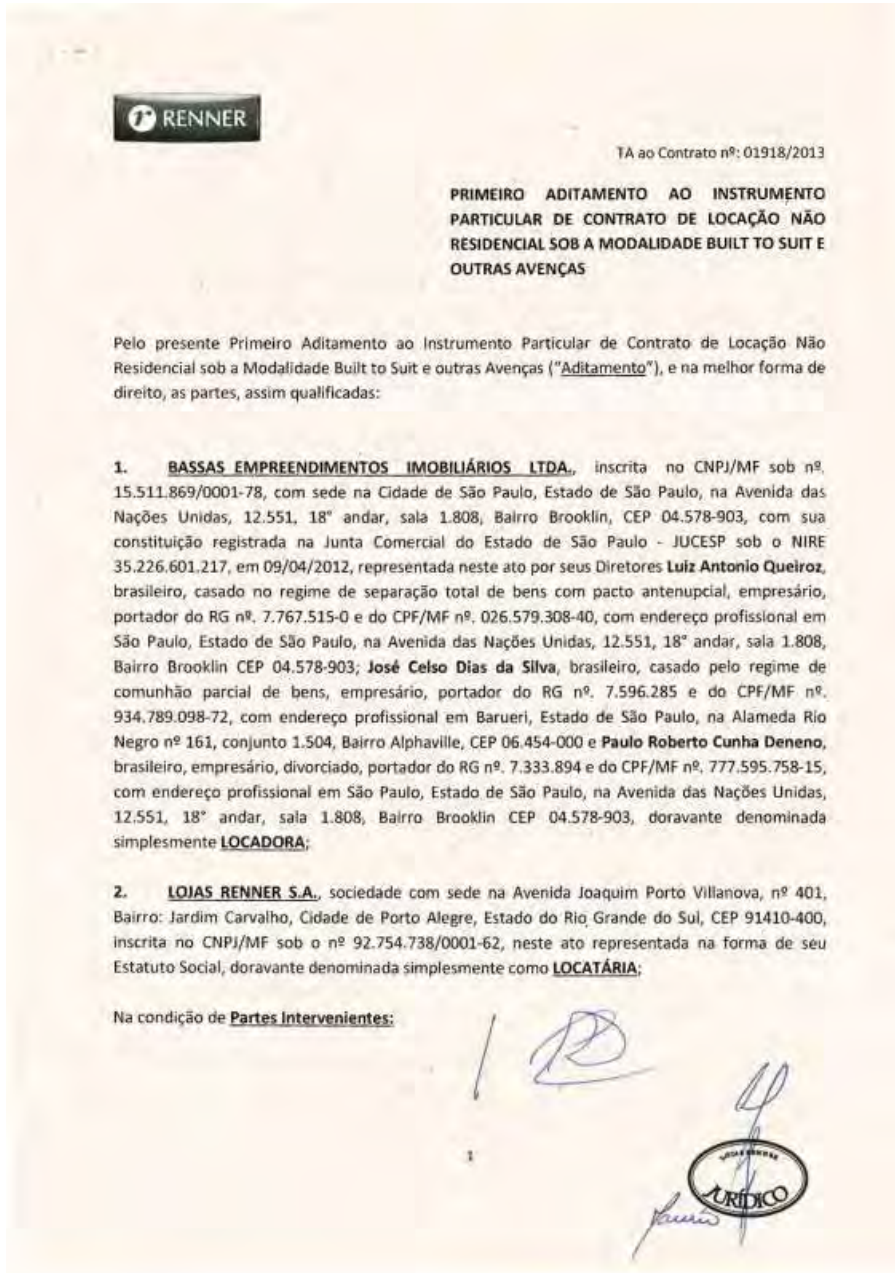
A large rectangular area with a blue geometric pattern of overlapping triangles and polygons, creating a textured, crystalline effect. The colors range from dark navy blue to a lighter, vibrant cyan.

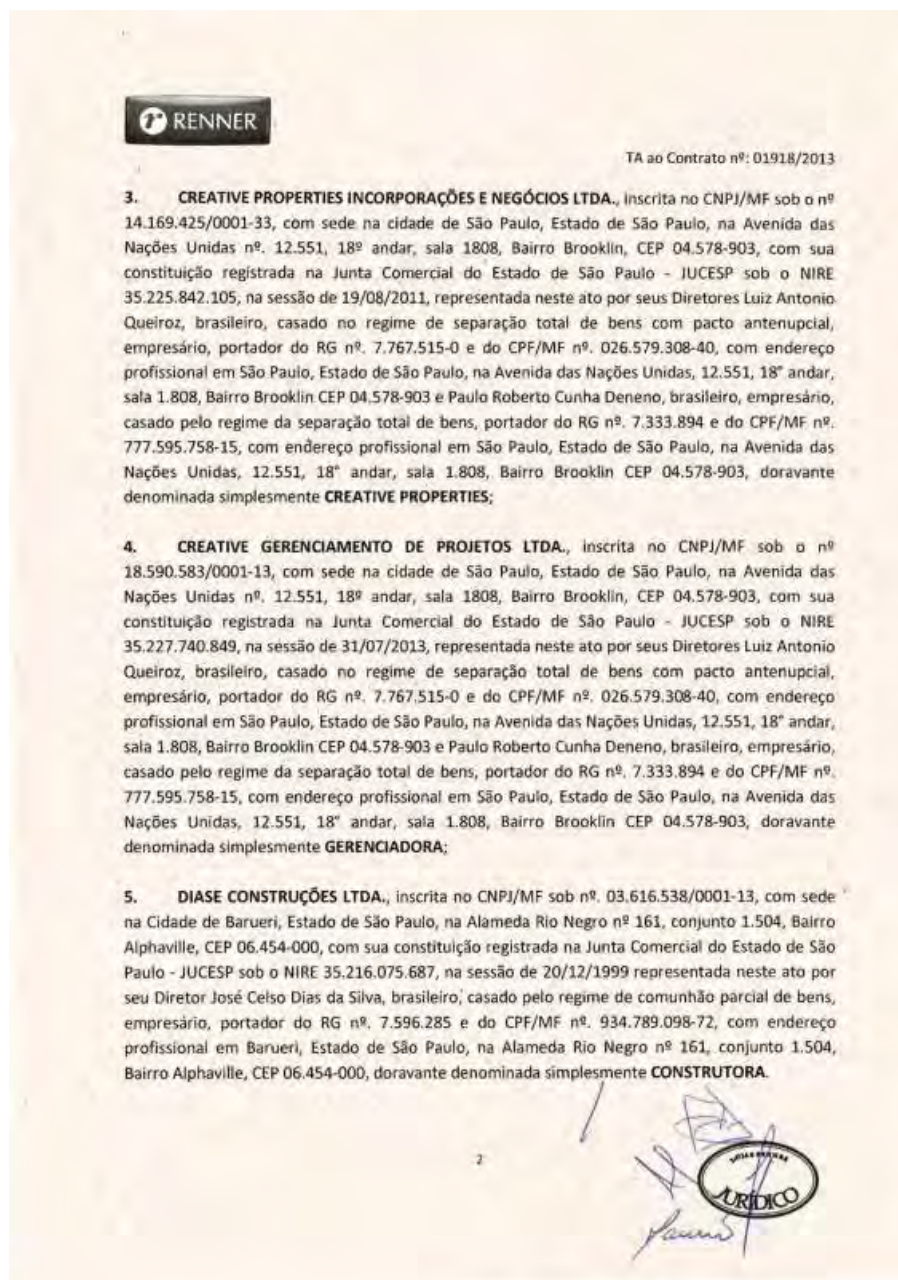
**> ANEXO IV**  
**> DOCUMENTOS**

Informações recebidas em Março de 2019

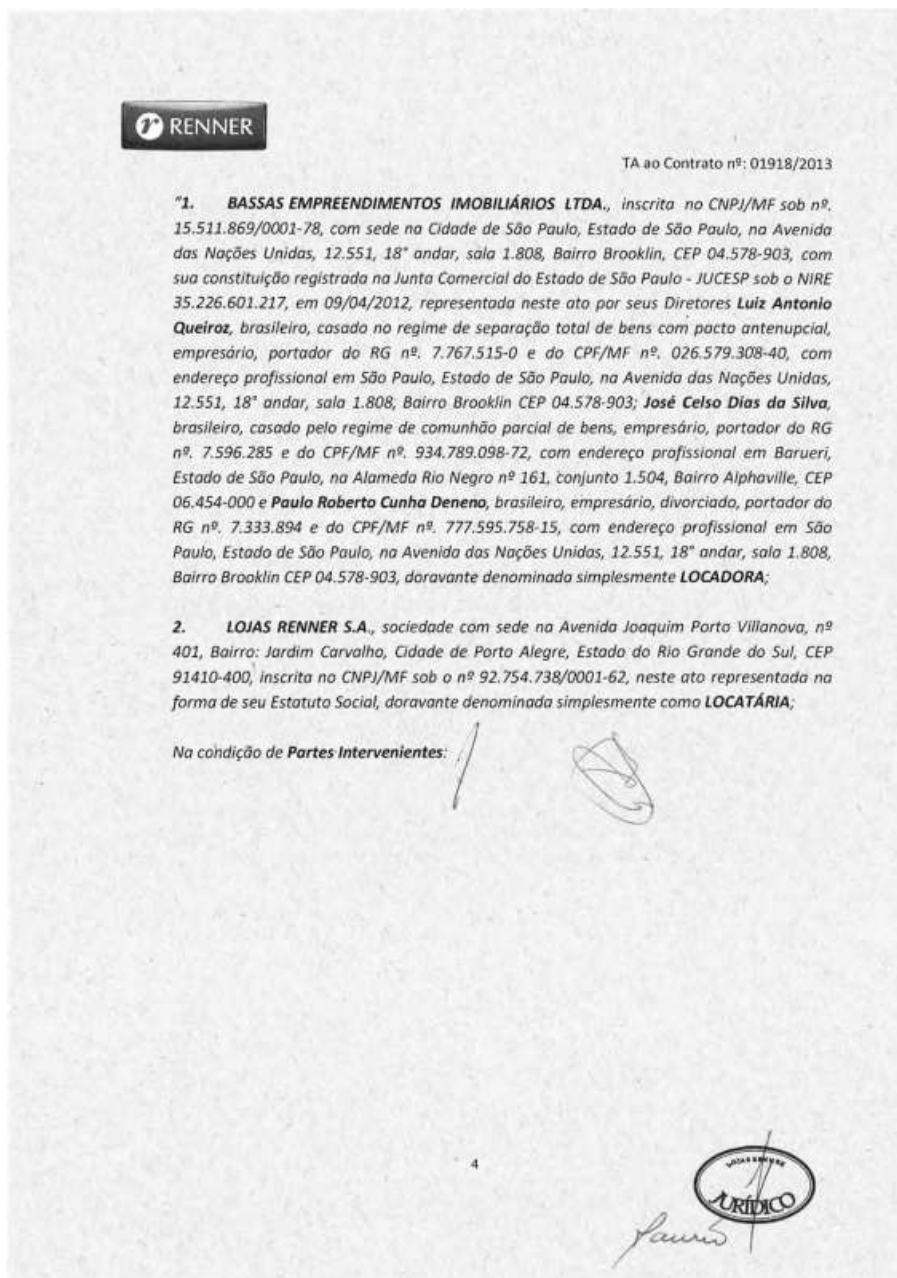
- Endereço: Avenida Osvaldo José da Amaral, S/N - Areias - São José - SC
- Valor de locação base 11/2018: R\$1.195.531,80
- Término do contrato: nov-19
- Mês de reajuste da correção monetária: novembro
- Correção monetária: IPCA (IBGE)
- Especificações técnicas do imóvel:  
Habito-se datado do 23 de dezembro de 2014, com área de construção de 47.912,90 m<sup>2</sup>.
  - Dimensões: 265,20 x 154,70 metros (C x L).
  - Docas: 94 docas na face com 1,30m, galpão cross-docking.
  - Piso do galpão: em laje de concreto.
  - Pilares: de concreto, seção quadrada 50 x 50cm, Modulação 22 x 22 metros.
  - Pé-direito útil livre: 14 metros.
  - Cobertura: Metálica tipo Modabil, com telha metálica zipada com forro termoacústico, tipo facefolz, iluminação zenital e lanternim.
  - Marquises: metálica, em balanço com 2,5 metros.
  - Fechamento lateral: placa pré-moldado de concreto, com ventilação em venezianas metálicas, sem forro termoacústico.
  - Instalações elétricas: Entrada em média tensão e distribuição em baixa através de QGBT, 3 geradores, SPDA convencional.
  - Instalações hidráulicas: Conveniências de águas pluviais / água e esgoto, Reservatório para água de reuso.
  - Sistema de proteção e combate a incêndio: Sprinkles, hidrantes, extintores, caixa d'água externa elevada.
  - Área de apoio: escritório, refeitório, vestiário e banheiros.

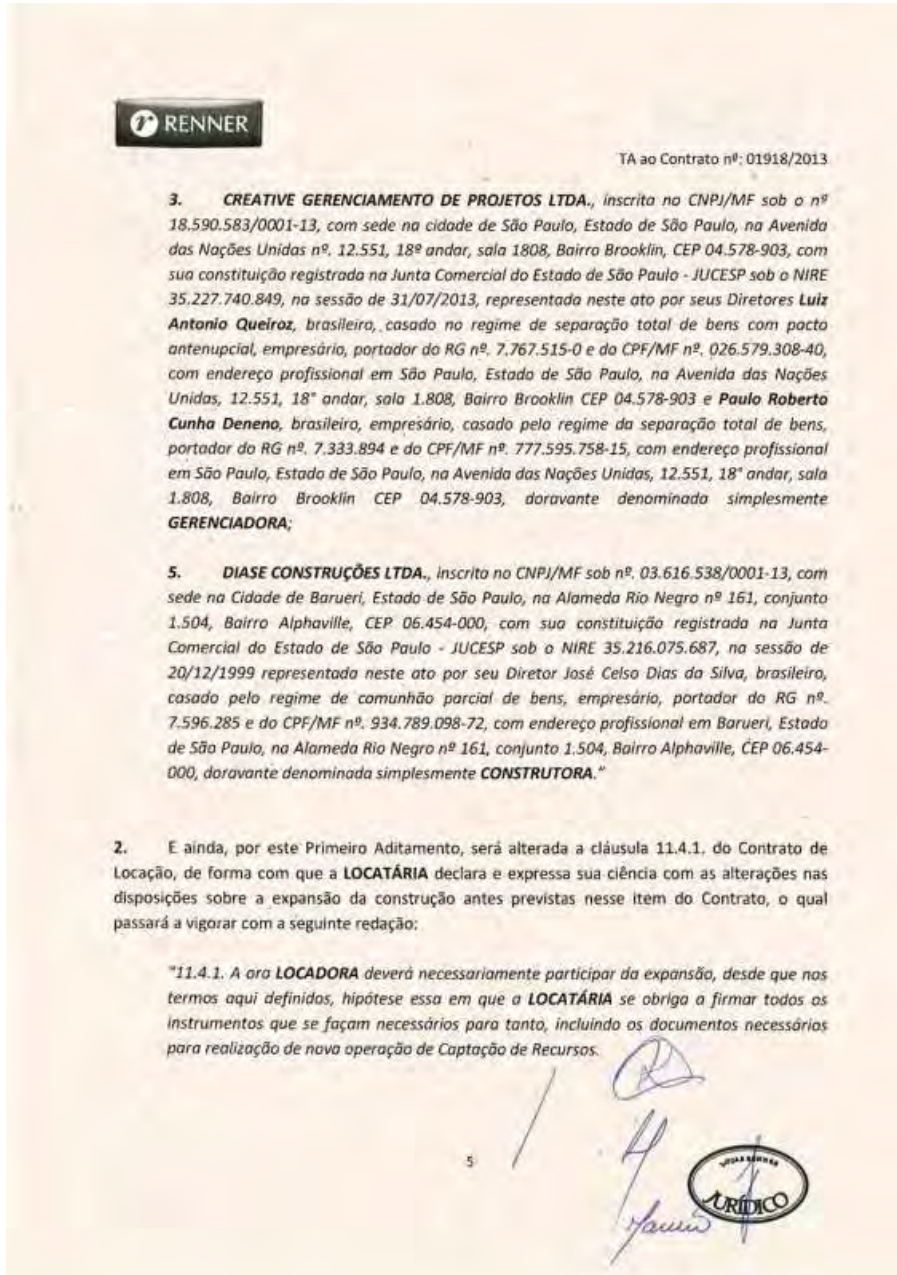








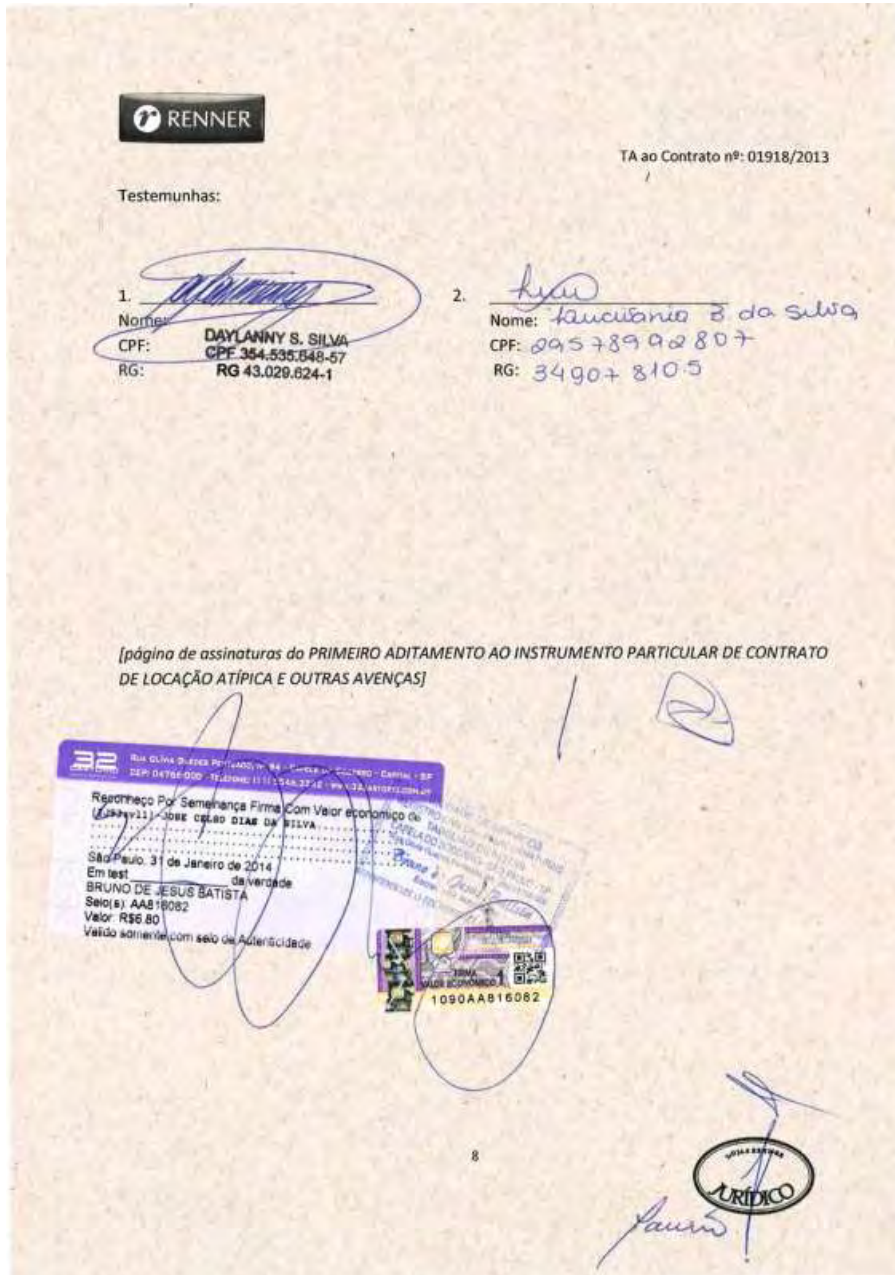


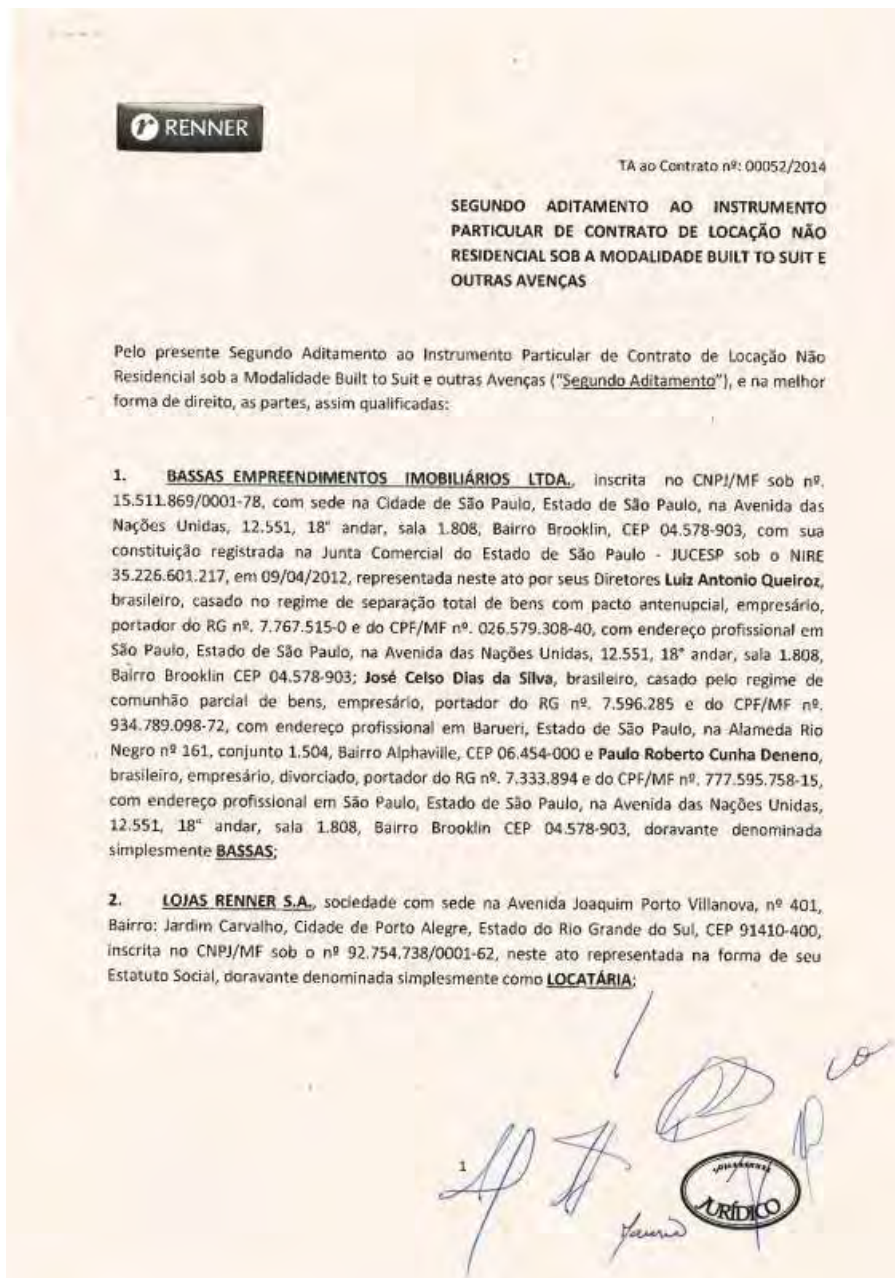














TA ao Contrato nº: 00052/2014

3. **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FIDELIDADE**, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.241.018/0001-00, por sua instituição administradora **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151 – 19º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, doravante denominado simplesmente como **FUNDO**;

Na condição de **Partes Intervinentes**:

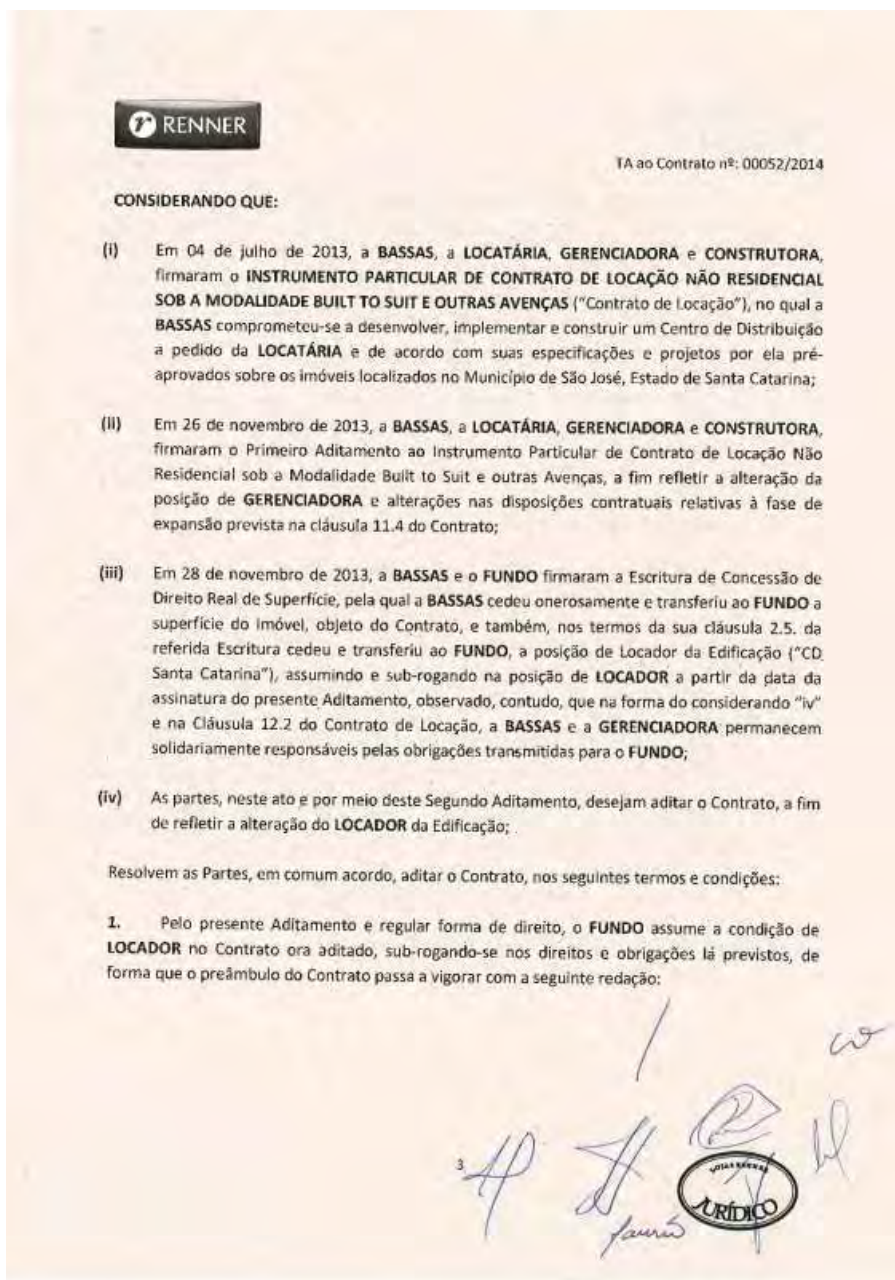
4. **CREATIVE GERENCIAMENTO DE PROJETOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.590.583/0001-13, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas nº. 12.551, 18º andar, sala 1808, Bairro Brooklin, CEP 04.578-903, com sua constituição registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 35.227.740.849, na sessão de 31/07/2013, representada neste ato por seus Diretores **Luz Antonio Queiroz**, brasileiro, casado no regime de separação total de bens com pacto antenupcial, empresário, portador do RG nº. 7.767.515-0 e do CPF/MF nº. 026.579.308-40, com endereço profissional em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 12.551, 18º andar, sala 1.808, Bairro Brooklin CEP 04.578-903 e **Paulo Roberto Cunha Deneno**, brasileiro, empresário, casado pelo regime da separação total de bens, portador do RG nº. 7.333.894 e do CPF/MF nº. 777.595.758-15, com endereço profissional em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 12.551, 18º andar, sala 1.808, Bairro Brooklin CEP 04.578-903, doravante denominada simplesmente **GERENCIADORA**;

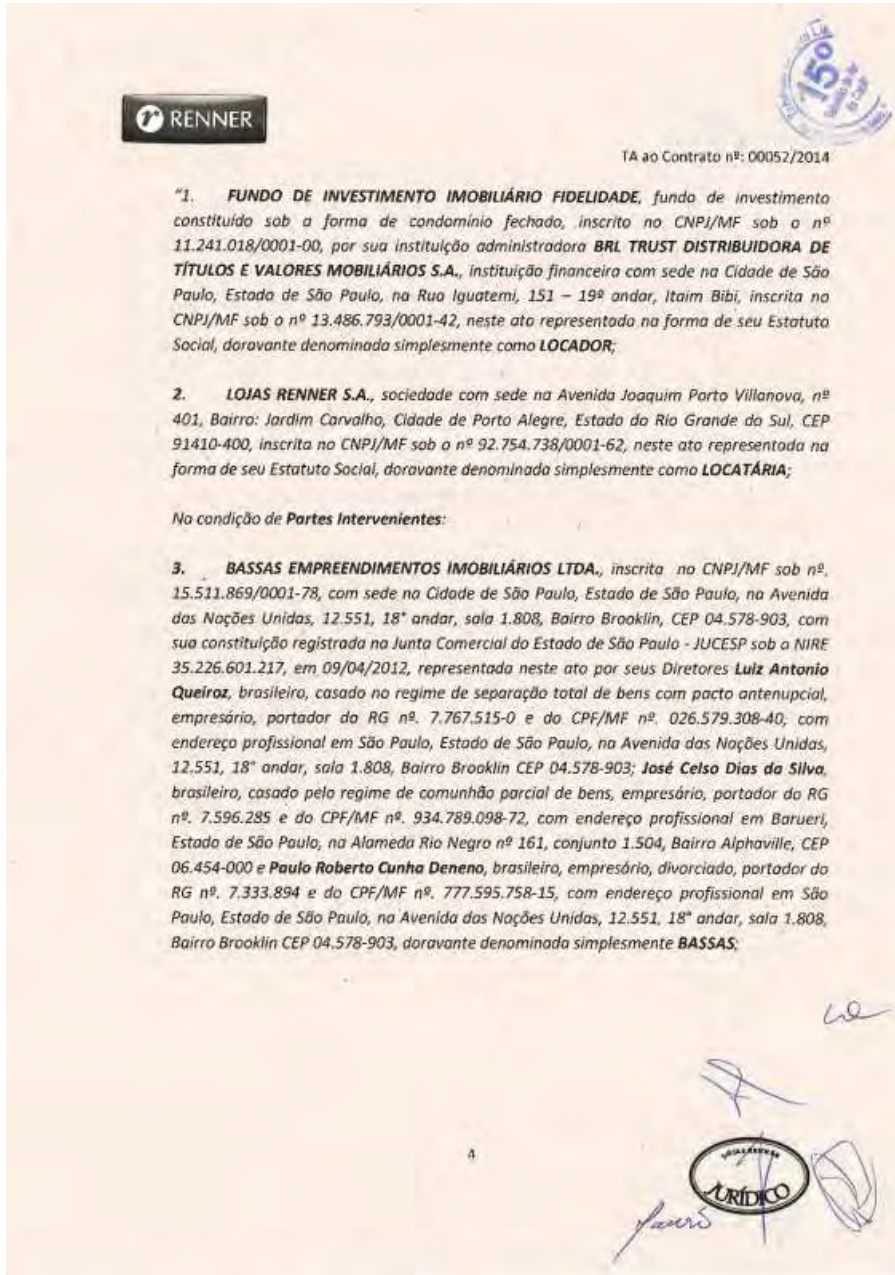
5. **DIASE CONSTRUÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 03.616.538/0001-13, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro nº 161, conjunto 1.504, Bairro Alphaville, CEP 06.454-000, com sua constituição registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 35.216.075.687, na sessão de 20/12/1999 representada neste ato por seu Diretor **José Celso Dias da Silva**, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador do RG nº. 7.596.285 e do CPF/MF nº. 934.789.098-72, com endereço profissional em Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro nº 161, conjunto 1.504, Bairro Alphaville, CEP 06.454-000, doravante denominada simplesmente **CONSTRUTORA**.

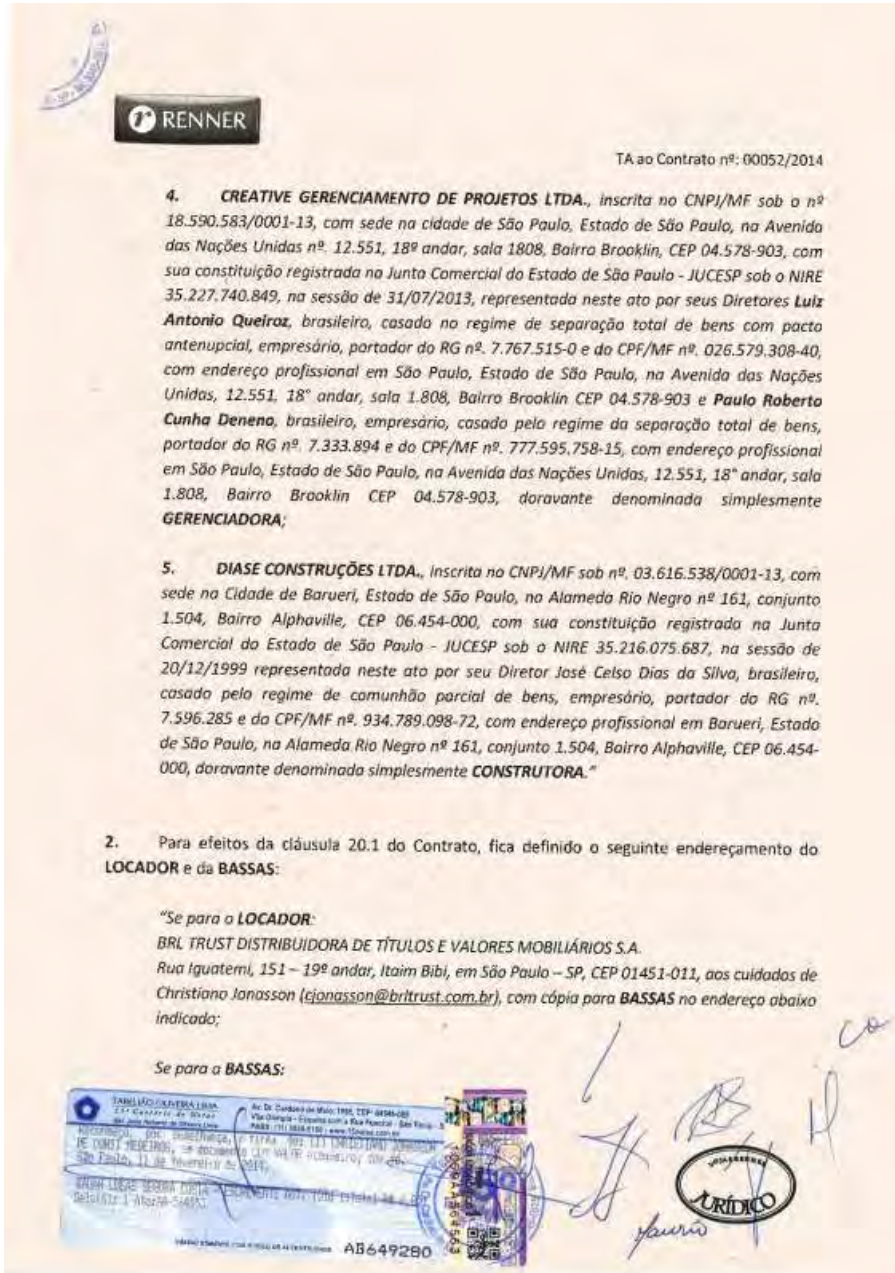
(sendo a **BASSAS**, a **LOCATÁRIA**, o **FUNDO**, a **GERENCIADORA** e a **CONSTRUTORA** adiante também denominados, quando mencionados em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

2





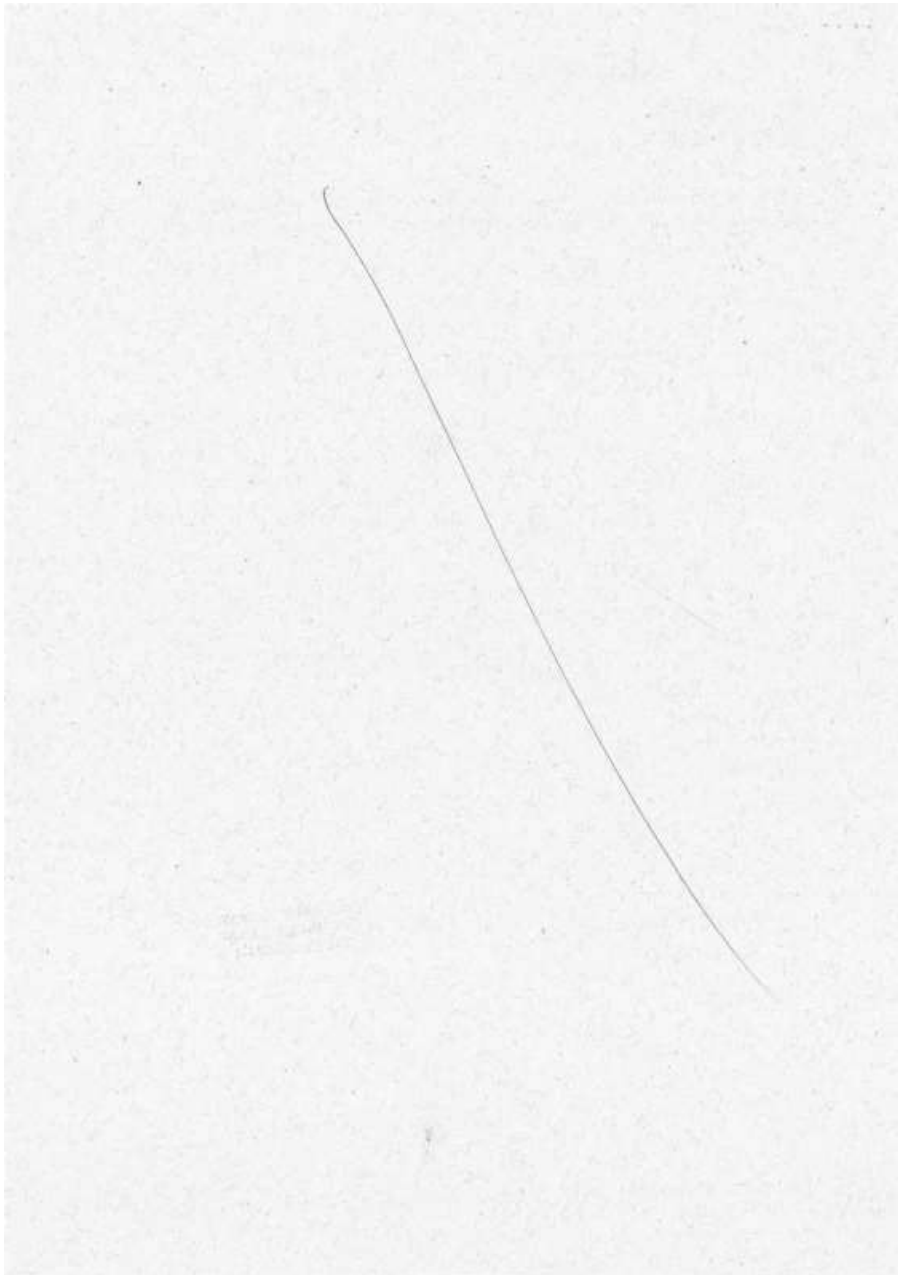












## > ANEXO V

# > PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES



1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(a) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(a) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar  
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)



11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

**ANEXO VIII**

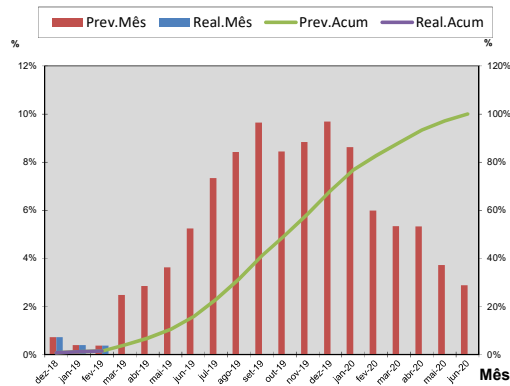
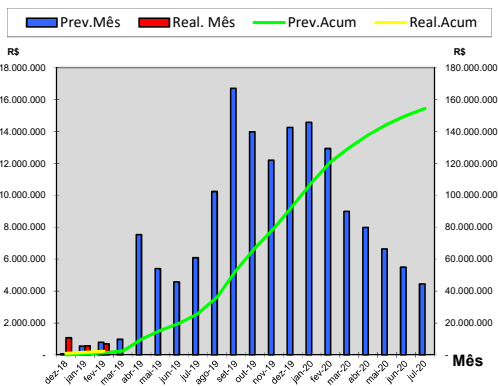
---

**CRONOGRAMA FÍSICO E FINANCEIRO - IMÓVEL CAJAMAR**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Curva Financeira (R\$)					Curva Física (%)				
Período	PREVISTO		REALIZADO		Período	PREVISTO		REALIZADO	
	Mês	Acumulado	Mês	Acumulado		Mês	Acumulado	Mês	Acumulado
1. dez/18	65.045,76	65.045,76	1.068.940,78	1.068.940,78	1. dez/18	0,73%	0,73%	0,73%	0,73%
2. jan/19	544.644,60	609.690,35	574.865,88	1.643.806,65	2. jan/19	0,40%	1,13%	0,40%	1,13%
3. fev/19	783.302,37	1.392.992,72	694.473,71	2.338.280,36	3. fev/19	0,38%	1,51%	0,38%	1,51%
4. mar/19	980.543,30	2.373.536,02	0,00	2.338.280,36	4. mar/19	2,48%	3,99%	0,00%	1,51%
5. abr/19	7.530.883,96	9.904.419,99	0,00	2.338.280,36	5. abr/19	2,86%	6,85%	0,00%	1,51%
6. mai/19	5.408.224,77	15.312.644,76	0,00	2.338.280,36	6. mai/19	3,63%	10,48%	0,00%	1,51%
7. jun/19	4.573.695,88	19.886.340,63	0,00	2.338.280,36	7. jun/19	5,25%	15,73%	0,00%	1,51%
8. jul/19	6.093.008,46	25.979.349,09	0,00	2.338.280,36	8. jul/19	7,34%	23,06%	0,00%	1,51%
9. ago/19	10.234.351,13	36.213.700,23	0,00	2.338.280,36	9. ago/19	8,43%	31,49%	0,00%	1,51%
10. set/19	16.700.706,54	52.914.406,77	0,00	2.338.280,36	10. set/19	9,64%	41,13%	0,00%	1,51%
11. out/19	13.986.173,12	66.900.579,89	0,00	2.338.280,36	11. out/19	8,44%	49,57%	0,00%	1,51%
12. nov/19	12.212.436,10	79.113.015,99	0,00	2.338.280,36	12. nov/19	8,84%	58,41%	0,00%	1,51%
13. dez/19	14.255.585,50	93.368.601,49	0,00	2.338.280,36	13. dez/19	9,69%	68,10%	0,00%	1,51%
14. jan/20	14.563.417,89	107.932.019,38	0,00	2.338.280,36	14. jan/20	8,63%	76,73%	0,00%	1,51%
15. fev/20	12.927.939,19	120.859.958,57	0,00	2.338.280,36	15. fev/20	5,99%	82,72%	0,00%	1,51%
16. mar/20	8.996.010,57	129.855.969,14	0,00	2.338.280,36	16. mar/20	5,34%	88,06%	0,00%	1,51%
17. abr/20	7.990.247,27	137.846.216,41	0,00	2.338.280,36	17. abr/20	5,33%	93,39%	0,00%	1,51%
18. mai/20	6.650.681,19	144.496.897,60	0,00	2.338.280,36	18. mai/20	3,72%	97,12%	0,00%	1,51%
19. jun/20	5.490.766,28	149.987.663,88	0,00	2.338.280,36	19. jun/20	2,88%	100,00%	0,00%	1,51%
20. jul/20	4.451.207,67	154.438.871,55		2.338.280,36					



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO IX**

---

INFORME ANUAL - ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII	<b>CNPJ do Fundo:</b>	26.502.794.0001-85
<b>Data de Funcionamento:</b>	18/10/2016	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	0	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	3.661.150,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Híbrido <b>Segmento de Atuação:</b> Logística <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	Dezembro
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	22.610.500/0001-88
<b>Endereço:</b>	AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 2277, CONJUNTO 202- PINHEIROS- SÃO PAULO- SP- 01452000	<b>Telefones:</b>	(11) 3030-7177
<b>Site:</b>	www.vortxbr.com	<b>E-mail:</b>	JURIDICOFUNDOS@VORTX.COM.BR
<b>Competência:</b>	12/2018		

1. Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1 Gestor: XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA	07.62.5.2/00/0-00	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30ª andar, parte, CEP 04543-907, São Paulo - SP	(11) 3526-0148
1.2 Custodiante: VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA	22.61.0.5/00/0-00	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulista CEP 01452-000 - São Paulo - SP	(11) 3030-7177
1.3 Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.	61.36.6.9/36/0-00	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, 7º andar, Torre Norte, Vila Nova Conceição CEP 04543-011 - São Paulo - SP	(11) 2573 3290
1.4 Formador de Mercado:	-/-		
1.5 Distribuidor de cotas: XP Investimento CCTVM S.A.	-/-	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, Itaim Bibi CEP 04543-010 - São Paulo - SP	(11) 3526-1300
1.6 Consultor Especializado:	-/-		
1.7 Empresa Especializada para administrar as locações:	-/-		
1.8 Outros prestadores de serviços: Não possui informação apresentada.			
<b>2. Investimentos FII</b>			
2.1 Descrição dos negócios realizados no período			
<b>Relação dos Ativos adquiridos no período</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Montantes Investidos</b>	<b>Origem dos recursos</b>
Galpão Itapeva	Galpão logístico	65.808.690,01	1ª emissão de cotas
Galpão Via Varejo	Galpão logístico	124.070.968,33	1ª emissão de cotas
Galpão Dia% Americana	Galpão logístico	68.669.560,28	1ª emissão de cotas
Galpão Dia% Ribeirão	Galpão logístico	46.833.575,52	1ª emissão de cotas
Imóvel Leroy Cajamar	Galpão logístico	38.000.000,00	1ª emissão de cotas
<b>3. Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
Em 15/03/2019 foi protocolada documentação relativa à 2ª emissão de cotas do Fundo ("Oferta"), cujos recursos serão destinados à aquisição pelo Fundo dos seguintes Ativos Imobiliários: (i) Fração Ideal Cajamar; e (ii) Imóvel São José, observado o abaixo previsto e a seguinte ordem de prioridade: (i) em primeiro lugar, e se houver recursos para tanto, será adquirida a Fração Ideal Cajamar, mediante o pagamento da segunda parcela do preço de aquisição em montante total de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais); e (ii) em segundo lugar, e se houver recursos para tanto, será adquirido o Imóvel São José. 1 O montante de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) não considera o ITBI, que será pago com recursos oriundos desta Oferta e incidirá sobre o valor total do imóvel. As aquisições serão realizadas pelo Fundo em linha com a ordem de prioridade estabelecida nos itens "i" e "ii" acima, dependendo necessariamente da existência de recursos disponíveis no Fundo após o encerramento da Oferta.			
<b>4. Análise do administrador sobre:</b>			
4.1 Resultado do fundo no exercício findo			
0			
4.2 Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
Os sinais de recuperação macroeconômica e a tendência de achatamento da disparidade entre as curvas de oferta e demanda são importantes indícios de que o setor de condomínios logísticos e industriais no Brasil já segue em direção ao equilíbrio. Os dados projetados pelo Gestor sobre o mercado do Estado de São Paulo – aproximadamente 64,5% da indústria nacional - revelam ponto de inflexão de vacância no ano de 2018.			
4.3 Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
Considerando a realização da 2ª emissão de cotas do Fundo, a expectativa é que o patrimônio do Fundo aumente ainda no primeiro semestre de 2019.			
<b>5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>			
Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>			
<b>6. Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>			
<b>Relação de ativos imobiliários</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICMV 516 (SIM ou NÃO)</b>	<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>
	<b>Valor (R\$)</b>		
Galpão Itapeva	721.000.000,00	SIM	0,00%
Galpão Via Varejo	124.300.000,00	SIM	0,00%
Galpão Dia %Americana	68.400.000,00	SIM	0,00%
Galpão Dia% Ribeirão	52.800.000,00	SIM	0,00%
Imóvel Leroy Cajamar	236.800.000,00	SIM	0,00%
6.1 Critérios utilizados na referida avaliação			
Laudo de Avaliação			
<b>7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>			
Não possui informação apresentada.			
<b>8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>			
Não possui informação apresentada.			
<b>9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>			
Não possui informação apresentada.			

<b>10. Assembleia Geral</b>					
<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>					
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, CJ 202, São Paulo, Jardim Paulistano, SP admfundos@vortex.com.br					
<b>10.2 Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>					
Endereço físico: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, CJ 202, São Paulo, Jardim Paulistano, SP; endereço eletrônico: admfundos@vortex.com.br					
<b>10.3 Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>					
Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso.					
<b>10.3 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>					
A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, inciso I da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.					
<b>11. Remuneração do Administrador</b>					
<b>11.1 Política de remuneração definida em regulamento:</b>					
O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração") composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sendo assegurado um valor mínimo equivalente a R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês. Para fins do cálculo ora previsto, será utilizada a tabela abaixo: Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo Taxa de Administração Até R\$ 500.000.000,00 0,95% a.a. De R\$ 500.000.000,01 até R\$1.000.000.000,00 0,85% a.a. Acima de R\$1.000.000.000,01 0,75% a.a.					
<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>		<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>		<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>	
NaN		NaN		NaN	
<b>12. Governança</b>					
<b>12.1 Representante(s) de cotistas</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>12.2 Diretor Responsável pelo FII</b>					
<b>Nome:</b>		Edilberto Pereira		<b>Idade:</b> 52	
<b>Profissão:</b>		Agrônomo		<b>CPF:</b> 536.217.199-20	
<b>E-mail:</b>		ep@vortex.com.br		<b>Formação acadêmica:</b> Superior Completo	
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>		0,00		<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b> 0,00	
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>		0,00		<b>Data de início na função:</b> 14/05/2015	
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Nome da Empresa</b>		<b>Período</b>		<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>	
Vórtx DTVM		2016 até a presente data		Administrador de Carteira de Valores Mobiliários	
Banco Petra S.A.		2009 a 2015		Vice Presidente	
				Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram	
				Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários	
				Responsável pela estruturação e implantação da instituição das áreas de suporte	
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Evento</b>			<b>Descrição</b>		
<b>Qualquer condenação criminal</b>					
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>					
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
<b>Faixas de Pulverização</b>		<b>Nº de cotistas</b>		<b>Nº de cotas detidas</b>	
Até 5% das cotas		1,00		3.661.150,00	
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
				<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	
				100,00%	
				<b>% detido por PF</b>	
				0,00%	
				<b>% detido por PJ</b>	
				0,00%	
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
<b>Ativo negociado</b>		<b>Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)</b>		<b>Data da transação</b>	
Galpão Itapeva		locação		28/09/2018	
Galpão Via Varejo		locação		28/09/2018	
Galpão Dia% Americana		locação		28/09/2018	
Galpão Dia% Ribeirão		locação		28/09/2018	
Imóvel Leroy Cajamar		locação		28/09/2018	
				<b>Valor envolvido</b>	
				42.397.509,85	
				110.352.488,61	
				74.439.166,74	
				32.789.685,94	
				236.800.000,00	
				<b>Data da assembleia de autorização</b>	
				28/09/2018	
				28/09/2018	
				28/09/2018	
				28/09/2018	
				28/09/2018	
				28/09/2018	
				0	
				0	
				0	
				0	
				0	
				0	
<b>15. Política de divulgação de informações</b>					
<b>15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>					
Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo serão divulgados na página do Fundo, www.vortex.com.br e no sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") e da CVM.					
<b>15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
As cotas do Fundo são negociadas apenas na B3.					
<b>15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					

	Não possui informação apresentada.
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>
	Não possui informação apresentada.
16.	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>
	Não possui informação apresentada.

Anexos	
	<a href="#">5 Riscos</a>

### Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)