



PROSPECTO DEFINITIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DA SEGUNDA EMISSÃO DE COTAS DO
**XP PROPERTIES FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

CNPJ/ME nº 30.654.849/0001-40

no montante de, inicialmente, até

R\$ 300.000.074,50

(trezentos milhões e setenta e quatro reais e cinquenta centavos)

Registro CVM/SRE/RFI/2020/050, em 05 de outubro de 2020

Código ISIN das Cotas: BRXPPRCTF000

Código de Negociação na B3: XPPR

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Híbrido

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	5
DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA.....	23
1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA.....	25
2. SUMÁRIO DO XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.....	43
Base Legal.....	45
Público Alvo.....	45
Objeto.....	45
Duração.....	45
Administração, gestão, escrituração e custódia.....	45
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços.....	46
Taxa de Administração.....	46
Taxa de Gestão.....	47
Taxa de Performance.....	47
Outras taxas.....	48
Política de Investimento.....	48
Características das Cotas.....	50
Demonstrações financeiras e auditoria.....	51
Política de distribuição de resultados.....	52
PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DO FUNDO.....	59
<i>Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital.....</i>	<i>59</i>
<i>Risco de mercado relativo aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros.....</i>	<i>59</i>
<i>Risco de desenquadramento passivo involuntário.....</i>	<i>59</i>
<i>Riscos relativos aos Ativos Imobiliários e risco de não realização dos investimentos.....</i>	<i>59</i>
<i>Risco de exposição associados à locação de imóveis.....</i>	<i>59</i>
3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA.....	61
4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.....	65
Características da Oferta.....	67
Histórico de Negociações.....	67
A Oferta.....	68
Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Novas Cotas.....	68
Montante da Oferta e Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta.....	68
Lote Adicional.....	69
Investimento Mínimo por Investidor.....	69
Distribuição Parcial.....	69
Valor da Nova Cota.....	70
Taxa de Distribuição.....	70
Taxa de Ingresso e de Saída.....	70
Preço por Nova Cota.....	70
Forma de Subscrição e Condições de Integralização.....	70
Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo.....	71
Características, vantagens e restrições das Novas Cotas.....	71
Público Alvo da Oferta.....	71
Direito de Preferência.....	72
Pedidos de Subscrição.....	73
Período de Colocação.....	74
Procedimento de Alocação.....	74
Plano de Distribuição.....	74
Oferta Não Institucional.....	76
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional.....	78
Oferta Institucional.....	78
Critério de Colocação da Oferta Institucional.....	79
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional.....	79

Liquidação da Oferta.....	80
Formador de Mercado	81
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta	81
Registro na CVM	82
Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado Negociação no Mercado	82
Inadequação de investimento.....	82
Contrato de Distribuição	83
Regime de Distribuição das Novas Cotas.....	83
Condições Precedentes	83
Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais	86
Data de Liquidação da Oferta	86
Cópia do Contrato de Distribuição	86
Instituições Participantes da Oferta.....	87
Cronograma indicativo da Oferta.....	87
Demonstrativo dos custos da Oferta	89
Outras informações.....	89
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	91
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo	91
5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	93
(i) Aquisição da Fração Ideal do Faria Lima Plaza	95
(ii) Aquisição das Unidades do Edifício iTower	95
Descrição dos Ativos Alvo da Segunda Emissão.....	97
6. FATORES DE RISCO	105
I. Riscos de mercado.....	107
Fatores macroeconômicos	107
A instabilidade econômica resultante do impacto da pandemia mundial do COVID-19	108
Demais riscos macroeconômicos.....	108
II. Riscos institucionais.....	108
III. Risco de crédito.	109
IV. Riscos relacionados à liquidez.	110
V. Risco da Marcação a Mercado.....	110
VI. Riscos tributários.	110
VII. Riscos de alterações nas práticas contábeis.....	110
VIII. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.	111
IX. Risco jurídico.	111
X. Risco de decisões judiciais desfavoráveis.	111
XI. Risco de desempenho passado.....	112
XII. Risco decorrente de alterações do Regulamento.	112
XIII. Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste.....	112
XIV. Risco de mercado relativo aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros.....	112
XV. Riscos de prazo.	112
XVI. Risco de concentração da carteira do Fundo.....	112
XVII. Risco de desenquadramento passivo involuntário.	113
XVIII. Risco de disponibilidade de caixa.	113
XIX. Risco relativo à concentração e pulverização.	113
XX. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.	113
XXI. Risco operacional.	114
XXII. Risco de potencial conflito de interesse.	114
XXIII. Risco de conflito de interesse em relação aos Ativos Imobiliários.	114
XXIV. Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.	114
XXV. Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo.	114
XXVI. Risco de governança.	115
XXVII. Risco de Diluição da participação do Cotista.	115
XXVIII. Risco de restrição na negociação.	115
XXIX. Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante.	115

XXX.	Riscos relativos aos Ativos Imobiliários e risco de não realização dos investimentos.....	116
XXXI.	Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento.	116
XXXII.	Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor.....	116
XXXIII.	Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras....	116
XXXIV.	Riscos relativos ao setor imobiliário.	117
(i)	Risco imobiliário	117
(ii)	Risco de regularidade dos imóveis	117
(iii)	Risco de sinistro	117
(iv)	Risco de desapropriação	118
(v)	Risco do incorporador/construtor	118
(vi)	Risco de vacância.....	118
(vii)	Risco de desvalorização dos imóveis	118
(viii)	Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior	119
(ix)	Riscos ambientais	119
(x)	Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento	120
(xi)	Riscos relativos à rentabilidade do investimento	120
(xii)	Risco relacionado à aquisição de imóveis	120
(xiii)	Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis	121
(xiv)	Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis	121
(xv)	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	121
(xvi)	Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário	121
(xvii)	Riscos de despesas extraordinárias	122
(xviii)	Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público.....	122
(xix)	Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil	122
(xx)	Riscos relacionados à regularidade da área construída e a não obtenção ou renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis	122
(xxi)	Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários	123
(xxii)	Risco de Aumento dos Custos de Construção.....	123
(xxiii)	Risco Relacionado a Projetos Greenfield.....	123
(xxiv)	Risco relacionado à aquisição de Imóveis onerados.....	124
(xxv)	Risco decorrentes da estrutura de exploração dos Imóveis	124
XXXV	Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários.....	124
XXXVI	Não existência de garantia de eliminação de riscos.	124
XXXVII	Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido.	125
XXXVIII	Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital.	125
XXXIX.	Risco de Execução das Garantias Areladas aos CRI.	125
XL.	Risco de exposição associados à locação de imóveis.....	126
XLI.	Riscos Regulatórios	126
XLII.	Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo.....	126
XLIII.	Risco relativo à possibilidade de substituição do Gestor	126
XLIV.	Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento.	127
XLV.	Risco de uso de derivativos.....	127
XLVI.	Risco relacionado à possibilidade de inadimplência.....	127
XLVII.	Risco relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários.	127
XLVIII.	Riscos relativos à Oferta e aos Ativos Alvo.	127
(i)	<i>Riscos da Distribuição Parcial e da Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta.....</i>	127
(ii)	<i>Risco de falha de liquidação pelos Investidores</i>	128

(iii)	<i>Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas.....</i>	128
(iv)	<i>Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta</i>	128
(v)	<i>Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta</i>	129
(vi)	<i>Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta</i>	129
(vii)	<i>Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Subscrição e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.....</i>	129
(viii)	<i>Risco relativo ao Procedimento na Aquisição dos Ativos Alvo da Emissão</i>	129
(ix)	<i>Riscos Relacionados aos Eventuais Passivos nos Ativos Alvo da Emissão Existentes Anteriormente à Aquisição de Tais Ativos Imobiliários pelo Fundo</i>	129
XLIX.	Demais riscos.....	130
L.	Informações contidas neste Prospecto Definitivo.	130
7.	PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DO GESTOR	133
	Administrador	133
	Coordenador Líder	133
	Gestor	134
8.	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA.....	135
	Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder.....	137
	Relacionamento do Administrador com o Gestor	137
	Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor	137
	Relacionamento do Coordenador Líder com a Instituição Escrituradora.....	138
	Relacionamento do Gestor com a Instituição Escrituradora	138
	Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder	138
	Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador	138
	Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor	138
9.	REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	139
	1. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo	141
	A) IOF/Títulos	141
	B) IOF/Câmbio	141
	C) IR.....	141
	2. Tributação aplicável ao Fundo.....	143
	A) IOF/Títulos	143
	B) IR.....	143
	C) Outras considerações.....	144

ANEXOS 145

Anexo I	- Instrumento Particular de Constituição do Fundo.....	147
Anexo II	- Ato do Administrador de 21 de outubro de 2019 e Regulamento vigente do Fundo	213
Anexo III	- Atos do Administrador, que aprovaram os termos e condições da Oferta	263
Anexo IV	- Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	289
Anexo V	- Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	293
Anexo VI	- Estudo de Viabilidade	297
Anexo VII	- Informe Anual do Fundo.....	321
Anexo VIII	- Laudo de Avaliação da Fração Ideal do Faria Lima Plaza.....	327
Anexo IX	- Laudo de Avaliação das Unidades do Edifício iTower.....	389

DEFINIÇÕES

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

1ª Emissão de Cotas	A primeira emissão de cotas do Fundo, encerrada em 05 de dezembro de 2019, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 3.600.000 (três milhões e seiscentas mil) cotas, em classe e série únicas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas 4.320.000 (quatro milhões e trezentas e vinte mil) cotas e efetivamente integralizadas por 10.104 (dez mil cento e quatro) subscritores, atingindo o montante total de R\$ 432.000.000,00 (quatrocentos e trinta e dois milhões de reais).
2ª Emissão ou Emissão	A presente segunda emissão de Cotas do Fundo, aprovada por meio dos Atos do Administrador, no montante de, inicialmente, até R\$ 300.000.074,50 (trezentos milhões e setenta e quatro reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, equivalente a, inicialmente, até 3.821.657 (três milhões, oitocentas e vinte e uma mil e seiscentas e cinquenta e sete) Novas Cotas, a serem distribuídas no âmbito desta Oferta, observado o Lote Adicional e o Montante Mínimo da Oferta.
10º RTD	10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade São Paulo, Estado São Paulo.
Administrador	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, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Ativos Alvo da Segunda Emissão	Significam: (i) a Fração Ideal do Faria Lima Plaza; e (ii) as Unidades do Edifício iTower.

Ativos Financeiros	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) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e (iii) 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.
Ativos Imobiliários	Significam: (i) Imóveis; e (ii) cotas e/ou ações de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou cotas de fundos de investimento imobiliário detentores de direitos reais sobre Imóveis.
Atos do Administrador	<i>“Ato do Administrador do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII”</i> , celebrado pelo Administrador, por recomendação do Gestor, em 21 de setembro de 2020, o qual foi devidamente registrado junto ao 10º RTD sob o nº 2.205.155 em 29 de setembro de 2020, que aprovou, dentre outras matérias a realização da Emissão e da Oferta, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para subscrição de Novas Cotas, conforme retificado e ratificado por meio do <i>“Ato do Administrador do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII”</i> , realizado em 22 de outubro de 2020, cuja ata será devidamente registrada perante o 10º RTD.
Ato do Administrador de 21 de outubro de 2019	<i>“Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII”</i> , celebrado pelo Administrador, em 21 de outubro de 2019 e alterado em 12 de novembro de 2019, que aprovou a versão vigente do Regulamento.
Auditor Independente	ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S. , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 7º andar, Torre Norte, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.366.936/0001-25.
B3	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Base de Cálculo da Taxa de Administração	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 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 Investimento Imobiliário (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.

Boletim de Subscrição	O documento que formaliza a subscrição de Novas Cotas da Oferta pelo Investidor.
Capital Autorizado	A possibilidade do Administrador, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, conforme recomendação do Gestor, 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\$ 20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais); e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.
Carta Convite	É a carta convite por meio da qual os Participantes Especiais da Oferta irão manifestar sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-las na celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
Central Depositária B3	A Central Depositária, Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operação do Segmento B3, administrada pela B3.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/ME	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, em vigor desde 20 de julho de 2020.
COFINS	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência	O comunicado a ser divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (i) do Administrador; (ii) do Gestor; (iii) do Coordenador Líder; (iv) da B3; (v) da CVM; e (vi) do Fundos.net, administrado pela B3, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescente que serão colocadas para os Investidores no âmbito da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional, observado o Plano de Distribuição.

CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS DA OFERTA, A TOTALIDADE DAS NOVAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE A OFERTA INSTITUCIONAL E A OFERTA NÃO INSTITUCIONAL PODERÃO VIR A NÃO SER REALIZADAS. Para maiores informações, vide a Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 76 deste Prospecto Definitivo.

Comunicado de Resultado Final de Alocação	Comunicado a ser divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (i) do Administrador; (ii) do Gestor; (iii) do Coordenador Líder; (iv) da B3; (v) da CVM; e (vi) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período do Direito de Preferência e subscritas durante o Período de Subscrição, de forma a informar se o Montante da Oferta foi totalmente atingido, se foram colocadas as Novas Cotas do Lote Adicional ou se a Oferta contará com a Distribuição Parcial.
Condições Precedentes	Condições precedentes para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, conforme descritas no Contrato de Distribuição, as quais deverão ser atendidas até a data de disponibilização do Anúncio de Início.
Contrato de Distribuição	O <i>“Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da Segunda Emissão de Cotas do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII”</i> , celebrado em 21 de setembro de 2020, entre o Fundo, o Coordenador Líder e o Gestor, e seus eventuais aditamentos, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
Contrato de Gestão	O <i>“Contrato de Prestação de Serviços de Gestão da Carteira do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII”</i> , por meio do qual o Fundo contratou o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.
Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78. A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.
Cotas	As cotas de emissão do Fundo, escriturais, nominativas, de classe e série única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.

Custodiante	O ADMINISTRADOR , conforme acima qualificado.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Início do Período do Direito de Preferência	A partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive.
Data de Liquidação da Oferta	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas 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.
Data de Liquidação do Direito de Preferência	12 de novembro de 2020.
DDA	Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.
Despesas Extraordinárias	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.
DI	A taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br).
Dias Úteis	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Direito de Preferência	<p>É o direito de preferência concedido aos Cotistas, detentores de Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início e em dia para com suas obrigações perante o Fundo, na subscrição e integralização das Novas Cotas objeto da Oferta, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Cotas, respeitando-se o prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive, admitindo-se, ainda a cessão do Direito de Preferência, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3.</p> <p>Para maiores informações a respeito de eventual devolução de valores ao Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, verificar a Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 69 deste Prospecto Definitivo e a Seção “6. Fatores de Risco – Riscos relativos à Oferta e aos Ativos Alvo da Emissão – Riscos da Distribuição Parcial e da Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta”, na página 127 deste Prospecto Definitivo.</p>

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, o Cotista, ao exercer seu Direito de Preferência, ou os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante da Oferta; ou (ii) de quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta, a ser definida a exclusivo critério do próprio Investidor.

No caso do 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 das Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor ou do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do exercício do Direito de Preferência, da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição.

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

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos e rateados entre os respectivos Cotistas que houverem exercido seu Direito de Preferência e/ou Investidores, na proporção das Novas Cotas integralizadas, 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 do Direito de Preferência e/ou da Data de Liquidação da Oferta, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DAS NOVAS COTAS E NÃO ATINGIMENTO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “6. FATORES DE RISCO – RISCOS RELATIVOS À OFERTA E AOS ATIVOS ALVO DA EMISSÃO – RISCOS DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA”, NA PÁGINA 127 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Documentos da Oferta

É toda a documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos assessores legais, incluindo o Prospecto Definitivo, o material de *marketing* a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Novas Cotas a Investidores, comunicados, avisos e fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta propostas neste Prospecto Definitivo, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas.

Estudo de Viabilidade	É o estudo de viabilidade da destinação dos recursos da presente Oferta, conforme constante do Anexo VI deste Prospecto.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento.
Fator de Proporção para Subscrição de Cotas	O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o Período do Direito de Preferência, equivalente a 0,88464282407 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).
Formador de Mercado	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 Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM 384, 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 Novas Cotas no mercado secundário. O Fundo não contratou Formador de Mercado para a presente Oferta.
Fração Ideal do Faria Lima Plaza	Significa a fração representativa de 40% (quarenta por cento) do empreendimento Faria Lima Plaza objeto da matrícula nº 137.630, Livro 02, Registro Geral, perante o 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, a ser adquirido pelo Fundo, conforme descrito na seção “Destinação dos Recursos” na página 95 deste Prospecto.
Fundo	XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.654.849/0001-40.
Gestor	XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. , com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/ME sob nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013.
Governo	Governo da República Federativa do Brasil.
IGP-M	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Imóveis	Significam os imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os imóveis (inclusive aqueles gravados com ônus reais), relacionados a empreendimentos preponderantemente nas áreas de lajes corporativas, educação e hospitais, incluindo projetos de <i>greenfield</i> , ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, mediante a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

Instituição Escrituradora ou Escriturador	O ADMINISTRADOR , conforme acima qualificado.
Instituições Participantes da Oferta	Em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
Instrução CVM 384	Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 494	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 505	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 516	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
Instrução CVM 539	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
Instrução CVM 555	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Instrumento de Constituição do Fundo	O <i>“Instrumento Particular de Constituição do XP Corp Fundo de Investimento Imobiliário – FII”</i> , celebrado pelo Administrador em 22 de maio de 2018, o qual foi registrado junto ao 10º RTD, sob o nº 2.155.654, em 23 de maio de 2018.
Investidores	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente.
Investidores Institucionais	Significam os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam, (a) 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; assim como (b) os investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem um ou mais Pedidos de Subscrição em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.011,50 (um milhão e onze reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade de 12.739 (doze mil e setecentas e trinta e nove) Novas Cotas, 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. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

Investidores Não Institucionais	Significam os 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 Subscrição, em valor, individual ou agregado em montante inferior a R\$ 1.000.011,50 (um milhão e onze reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade de 12.739 (doze mil e setecentas e trinta e nove) Novas Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor.
Investimento Mínimo por Investidor	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 319 (trezentas e dezenove) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 25.041,50 (vinte e cinco mil e quarenta e um reais e cinquenta centavos) por Investidor, a ser acrescido pela Taxa de Distribuição, 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 69 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. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência.
Investimentos Temporários	Significa, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, a aplicação dos recursos recebidos na integralização das Novas 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.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IR	Imposto de Renda.
Lei nº 6.404/76	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei nº 6.385/76	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.

Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Lei nº 12.024/09	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
Lote Adicional	São as Novas Cotas adicionais que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, ou seja, até R\$ 59.999.983,50 (cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e três reais e cinquenta centavos), correspondente a 764.331 (setecentas e sessenta e quatro mil e trezentas e trinta e uma) Novas Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao Montante da Oferta, nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Gestor e do Administrador, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Novas Cotas serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
Modificação da Oferta	Foi solicitada à CVM, em 06 de outubro de 2020, a modificação da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400, por decisão conjunta do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder, para prever as seguintes alterações: (i) a alteração ao limite do percentual de desconto a ser aplicado sobre o Valor da Nova Cota de “até 5% (cinco por cento)” para “até 8% (oito por cento)” e, em decorrência da alteração indicada neste item (i), alteração aos demais valores apresentados nos documentos da Oferta, bem como (ii) a alteração do cronograma indicativo da Oferta de modo a prever as novas datas acordadas entre o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder.
Montante da Oferta	Montante de, inicialmente, até R\$ 300.000.074,50 (trezentos milhões e setenta e quatro reais e cinquenta centavos), correspondente a, inicialmente, até 3.821.657 (três milhões, oitocentas e vinte e uma mil e seiscentas e cinquenta e sete) Novas Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional e sem considerar a Taxa de Distribuição.
Montante Mínimo da Oferta	O volume mínimo da Oferta será de R\$ 180.000.029,00 (cento e oitenta milhões e vinte e nove reais), correspondente a 2.292.994 (dois milhões, duzentas e noventa e duas mil e novecentas e noventa e quatro) Novas Cotas.
Novas Cotas	Inicialmente, até 3.821.657 (três milhões, oitocentas e vinte e uma mil e seiscentas e cinquenta e sete) Novas Cotas da presente Emissão, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional.
Oferta ou Oferta Pública	A presente oferta pública de distribuição de Novas Cotas da Emissão do Fundo.
Oferta Institucional	Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observada o Investimento Mínimo por Investidor.
Oferta Não Institucional	Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e apresentá-lo(s) a uma única Instituição

Participante da Oferta. No mínimo, 764.331 (setecentas e sessenta e quatro mil e trezentas e trinta e uma) Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional que, eventualmente, vierem a ser emitidas. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR NÃO INSTITUCIONAL DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL VEJA A SEÇÃO “4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA – OFERTA NÃO INSTITUCIONAL” NA PÁGINA 76 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

**Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº
5/2014**

O Ofício-Circular da CVM nº 05, de 21 de novembro de 2014, conforme em vigor.

Participantes Especiais

São as seguintes instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários: **(i) ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 74.014.747/000-35; **(ii) ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04; **(iii) BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.795.256/0001-69; **(iv) BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0002-26; **(v) BANCO DAYCOVAL S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.232.889/0001-90; **(vi) CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.685.483/0001-30; **(vii) CORRETORA GERAL DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.858.380/0001-18; **(viii) EASYNVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79; **(ix) GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62; **(x) ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.105.360/0001-22; **(xi) INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.945.670/0001-46; **(xii) ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64; **(xiii) MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.392.983/0001-38; **(xiv) MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01; **(xv) NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 52.904.364/0001-08; **(xvi) NOVA FUTURA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.257.795/0001-79; **(xvii) NOVINVEST CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.060.029/0001-71; **(xviii) ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25; **(xix) PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54; **(xx) RB CAPITAL INVESTIMENTOS**

DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 89.960.090/0001-76; **(xxi) SAFRA CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.783.503/0001-02; **(xxii) SOCOPA – SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.285.390/0001-40; e **(xxiii) TULLET PREBON CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.747.085/0001-60, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, mediante assinatura da Carta Convite disponibilizada pela B3, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas da Emissão, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

Patrimônio Líquido	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Pedido de Subscrição	Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais durante o Período de Subscrição, observada o Investimento Mínimo por Investidor.
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 Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Período de Subscrição	Para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição, o período compreendido entre os dias 29 de outubro de 2020 e 16 de novembro de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 87 deste Prospecto Definitivo.
Período do Direito de Preferência	Período em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na subseção “Direito de Preferência” na página 72 deste Prospecto Definitivo.
Pessoas Ligadas	Significa: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
Pessoas Vinculadas	Para os fins da Oferta em referência, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (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.

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 “6. FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 129 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Plano de Distribuição

A distribuição das Novas Cotas a ser realizada pelo Coordenador Líder, 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 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 74 deste Prospecto Definitivo.

Política de Investimento

A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Regulamento e na Seção “2. Sumário do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - Política de Investimento”, na página 48 deste Prospecto Definitivo.

Preço por Nova Cota

O preço de integralização por Nova Cota no montante de R\$ 81,77 (oitenta e um reais e setenta e sete centavos), correspondente ao Valor da Nova Cota, equivalente a R\$ 78,50 (setenta e oito reais e cinquenta centavos), acrescido da Taxa de Distribuição, equivalente a R\$ 3,27 (três reais e vinte e sete centavos).

Procedimento de Alocação

É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas do Lote Adicional. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), 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.

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 “6. FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 129 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Prospecto ou Prospecto Definitivo

O presente prospecto definitivo da Oferta.

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 Ato do Administrador de 21 de outubro de 2019.

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, observadas as demais condições previstas abaixo. 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 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.

Sem prejuízo do disposto acima, será assegurado a título de Taxa de Administração um valor mínimo equivalente à soma dos montantes abaixo: (i) R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) devidos a título de prestação de serviços de administração e custódia; (ii) R\$ 2.000,00 (dois mil reais) devidos a título de prestação do serviço de escrituração,

acrescido de um valor unitário por Cotista, conforme a variação da quantidade de Cotista, que será calculado da seguinte forma: (a) se o Fundo tiver entre 0 e 2.000 (dois mil) Cotistas, será acrescido R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por Cotista; (b) se o Fundo tiver entre 2.001 (dois mil e um) e 10 (dez mil) Cotistas, será acrescido R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos) por Cotista; e (c) se o Fundo tiver acima de 10.000 (dez mil) mil Cotistas, será acrescido R\$ 0,40 (cinquenta centavos) por Cotista. Os valores acima serão ainda acrescidos de (x) valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (y) valor pelo cadastro de Cotistas no sistema de escrituração da Instituição Escrituradora (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais); e (z) valor pelo envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente (custo unitário de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescidos de custos de postagens); e (iii) R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) devidos a título de prestação do serviço de banco liquidante.

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

Conforme compromisso assumido pelo Gestor, este decidiu, voluntária e discricionariamente, aplicar um desconto de 20% (vinte por cento) em relação à parcela da Taxa de Administração a que faz jus em decorrência da gestão da carteira do Fundo, no período de 1 (um) ano contado a partir da data de publicação do Anúncio de Encerramento sendo que, a partir do término do referido prazo, a parcela da Taxa de Administração a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido, nos termos do Contrato de Gestão.

Para mais informações a respeito da Taxa de Administração, os Investidores devem ler a Seção “2. Sumário do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII - Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços – Taxa de Administração ” na página 46 deste Prospecto Definitivo.

Taxa de Distribuição

A taxa de distribuição devida pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Valor da Nova Cota, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, em montante equivalente a um percentual fixo de 4,16% (quatro inteiros e dezesseis centésimos por cento) sobre o Valor da Nova Cota, isto é, de R\$ 3,27 (três reais e vinte e sete centavos), totalizando o Preço da Nova Cota a ser pago pelos aos respectivos subscritores, cujos recursos serão utilizados para pagamento dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, que poderão incluir, entre outros, (a) comissão de estruturação, a ser paga ao Coordenador Líder; (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder; (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA; (e) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3; (f) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, caso aplicável; e (g) outros custos relacionados à Oferta. Eventualmente, caso a Taxa de Distribuição não seja suficiente para cobrir os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada para pagamento, no mínimo, da remuneração do Coordenador Líder e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Gestor.

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, da Instituição Escriutadora e do banco liquidante, conforme disposto no Contrato de Gestão.

Conforme compromisso assumido pelo Gestor, este decidiu, voluntária e discricionariamente, aplicar um desconto de 20% (vinte por cento) em relação à parcela da Taxa de Administração a que faz jus em decorrência da gestão da carteira do Fundo, no período de 1 (um) ano contado a partir da data de publicação do Anúncio de Encerramento sendo que, a partir do término do referido prazo, a parcela da Taxa de Administração a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido, nos termos do Contrato de Gestão.

Para mais informações a respeito da Taxa de Gestão, os Investidores devem ler a Seção “2. Sumário do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII - Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços – Taxa de Gestão” na página 47 deste Prospecto Definitivo.

Taxa de Performance

O Gestor fará jus a uma taxa de performance calculada diariamente nos termos da fórmula abaixo, correspondente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre (a) o valor da Cota na data base de cálculo da Taxa de Performance acrescido da somatória dos rendimentos distribuídos aos Cotistas em cada semestre, os quais se encerram nos meses de junho e dezembro de cada ano, e (b) o valor da Cota apurado no último Dia Útil do semestre imediatamente anterior, atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, acrescido de um *spread* de 6% (seis por cento) ao ano, até a data base de cálculo da Taxa de Performance, multiplicada pela quantidade de cotas do Fundo na data de apuração. A Taxa de Performance será paga semestralmente e não possuirá caráter cumulativo, sendo recalculada a cada semestre. A Taxa de Performance será paga ao Gestor até o 5º (quinto) Dia Útil do segundo mês subsequente ao encerramento de cada semestre, ou seja, nos meses de fevereiro e de agosto de cada ano, bem como por ocasião de qualquer amortização de Cotas e/ou 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) ao ano, para fins de cálculo da Taxa de Performance a partir da data da respectiva integralização, tenha sido totalmente restituído aos Cotistas por meio de distribuição de rendimentos. A Taxa de Performance será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero (TP>0):

$$TP = 0,20 * [(VA i - VA p) \times Qi]$$

onde,

TP = Taxa de Performance;

VA i = o valor da Cota na data base de cálculo da Taxa de Performance acrescido da somatória dos rendimentos distribuídos aos Cotistas desde o encerramento do semestre anterior até a data base de cálculo;

VA p = o valor da Cota apurado no último Dia Útil do semestre imediatamente anterior, atualizado monetariamente pela variação

acumulada do IPCA, acrescido de um *spread* de 6% (seis por cento) ao ano, até a data base de cálculo da Taxa de Performance; e

Qi = Quantidade de Cotas na data de apuração da Taxa de Performance.

Para mais informações a respeito da Taxa de Performance, os Investidores devem ler a Seção “2. Sumário do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII - Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços – Taxa de Performance” na página 47 deste Prospecto Definitivo.

Títulos e Valores Mobiliários

Significam: (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) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo; (iii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento exclusivamente atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (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.

Termo de Adesão

O “Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento” a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Novas Cotas.

Unidades Edifício BOX 298

Significam os conjuntos 81, 82, 83 e 84 do Edifício BOX 298, situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Wisard, 298, Vila Madalena, CEP 05.434-000, objeto das matrículas nº 136.118, 136.119, 136.120 e 136.121, do 10ª Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, respectivamente.

Unidades Edifício Evolution Corporate

Significam as seguintes unidades autônomas do Edifício Evolution Corporate, localizado na Alameda Xingu, nº 512, bairro Alphaville Industrial, na cidade de Barueri, estado de São Paulo: 1201, 1202, 1203, 1204, 1301, 1302, 1303, 1304, 1401, 1402, 1403, 1404, 1501, 1502, 1503, 1504, 1601, 1602, 1603, 1604, 1701, 1702, 1703, 1704, 1801, 1802, 1803, 1804, 1901, 1902, 1903, 1904, 2001, 2002, 2003, 2004, 2101, 2102, 2103, 2201, 2202, 2203, 2301, 2302, 2303, 2401, 2402, 2403, 2501, 2502, 2503, 2601, 2602, 2603, 2701, 2702, 2703, 2801, 2802, 2803, 2901, 2902, 3001, 3002, 3101 e 3102, objeto das seguintes matrículas, todas perante o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo: nº 174.709, 174.710, 174.711, 174.712, 174.713,

174.714, 174.715, 174.716, 174.717, 174.718, 174.719, 174.720, 174.721, 174.722, 174.723, 174.724, 174.725, 174.726, 174.727, 174.728, 174.729, 174.730, 174.731, 174.732, 174.733, 174.734, 174.735, 174.736, 174.737, 174.738, 174.739, 174.740, 174.741, 174.742, 174.743, 174.744, 174.745, 174.746, 174.747, 174.748, 174.749, 174.750, 174.751, 174.752, 174.753, 174.754, 174.755, 174.756, 174.757, 174.758, 174.759, 174.760, 174.761, 174.762, 174.763, 174.764, 174.765, 174.766, 174.767, 174.768, 174.769, 174.770, 174.771, 174.772, 174.773 e 174.774.

Unidades do Edifício iTower

Significam as seguintes unidades autônomas do Edifício iTower, localizado na Alameda Xingu, nº 350, esquina com a Alameda Rio Negro, nº 111, do “Sítio Tamboré”, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo: 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504, 601, 602, 603, 604, 701, 702, 703, 704, 801, 802, 803, 804, 901, 902, 903, 904, 1001, 1002, 1003, 1004, 1101, 1102, 1103, 1104, 1201, 1202, 1203, 1204, 1301, 1302, 1303, 1304, 1401, 1402, 1403, 1404, 1501, 1502, 1503, 1504, 1601, 1602, a serem adquiridas pelo Fundo, conforme descrito na seção “Destinação dos Recursos” na página 95 deste Prospecto, objeto das seguintes matrículas, todas perante o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo: 161.223, 161.224, 161.225, 161.226, 161.227, 161.228, 161.229, 161.230, 161.231, 161.232, 161.233, 161.234, 161.235, 161.236, 161.237, 161.238, 161.239, 161.240, 161.241, 161.242, 161.243, 161.244, 161.245, 161.246, 161.247, 161.248, 161.249, 161.250, 161.251, 161.252, 161.253, 161.254, 161.255, 161.256, 161.257, 161.258, 161.259, 161.260, 161.261, 161.262, 161.263, 161.264, 161.265, 161.266, 161.267, 161.268, 161.269, 161.270, 161.271, 161.272, 161.273, 161.274, 161.275, 161.276, 161.277, 161.278, 161.279, 161.280, 161.281, 161.282, 161.283, 161.284.

**Unidades Edifício Módulo
Rebouças**

Significam os conjuntos 803, 804, 805 e 806 do Edifício Módulo Rebouças, situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Capote Valente, 39, Pinheiros, objeto das matrículas nº 98.323, 98.324, 98.325 e 98.326 do 13ª Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, respectivamente.

Unidades Edifício Santa Catarina

Significam os conjuntos 81 e 82 do Edifício Santa Catarina, localizado na Avenida Paulista nº 287, bairro Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, as quais são objeto das matrículas nºs 103.685 e 103.686, respectivamente, do 1º Oficial de Imóveis da Comarca de São Paulo – Capital.

Valor da Nova Cota

O preço unitário de emissão de R\$ 78,50 (setenta e oito reais e cinquenta centavos) por Nova Cota, nos termos do item 12.4.1 do Regulamento, definido com base no valor de mercado, considerando a média aritmética do preço de fechamento das Cotas do Fundo dos últimos 15 (quinze) pregões, contados a partir do Dia Útil anterior à presente data, contemplando um desconto de 8% (oito por cento), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição.

DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

As informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto Definitivo, e se encontram disponíveis para consulta no seguinte website:

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:**

Website: <http://www.cvm.gov.br/> (nesse website, acessar “Informações de Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundo”, em seguida “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, acessar “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, clicar em “Fundos.Net” e, então, localizar o “Informe Anual” ou “Informe Trimestral” ou as “Demonstrações Financeiras”)

- **ADMINISTRADOR:**

Website: <http://www.vortex.com.br> (nesse website, clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida clicar em “XP Properties” e, então clicar em “Documentos”)

- **GESTOR:**

Website: <http://xpasset.com.br/xpproperties/> (neste site selecionar “Governança”, em seguida “Demonstrações Financeiras” e, então clicar em “Demonstrações Financeiras 2019”, ou neste site selecionar “Resultados” e, em seguida clicar em “Informes Trimestrais” ou “Informes Anuais”)

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 107 A 130 DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

(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 “6. Fatores de Risco” nas páginas 107 a 130 deste Prospecto Definitivo.

Fundo	XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Administrador	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor	XP Vista Asset Management Ltda.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Constituição:	O Fundo foi constituído por meio do Instrumento de Constituição do Fundo.
Classificação ANBIMA:	Para fins do Código ANBIMA Fundos de Investimento e das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como “FII Híbrido Gestão Ativa”.
Tipo de Fundo:	Fundo fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas.
Autorização	A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência, nos termos do Regulamento, o Valor da Nova Cota, dentre outros, foram deliberados e aprovados nos Atos do Administrador.
Montante da Oferta	Inicialmente, até R\$ 300.000.074,50 (trezentos milhões e setenta e quatro reais e cinquenta centavos), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Valor da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição, podendo o Montante da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Quantidade total de Novas Cotas da Oferta	Inicialmente, até 3.821.657 (três milhões, oitocentas e vinte e uma mil e seiscentas e cinquenta e sete) Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) 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 69 deste Prospecto Definitivo.
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 180.000.029,00 (cento e oitenta milhões e vinte e nove reais), correspondente a 2.292.994 (dois milhões, duzentas e noventa e duas mil e novecentas e noventa e quatro) Novas Cotas.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.

Destinação dos recursos

Observada a Política de Investimentos, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo dos seguintes Ativos Imobiliários, por meio de participações societárias:

1. Fração Ideal do Faria Lima Plaza; e
2. Unidades do Edifício iTower.

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

Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: (i) os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como imóveis pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta; e (ii) 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida.

Para mais informações, vide a Seção “5. Destinação dos Recursos”, na página 95 deste Prospecto Definitivo.

Características, vantagens e restrições das Novas Cotas

As Novas Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe e série 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 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 pela Instituição Escrituradora 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 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 6.404/76, 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.

Emissões anteriores de Cotas do Fundo	Anteriormente à Emissão, o Fundo realizou a 1ª Emissão de Cotas.
Valor da Nova Cota	O preço unitário de emissão de R\$ 78,50 (setenta e oito reais e cinquenta centavos) por Nova Cota, nos termos do item 12.4.1 do Regulamento, definido com base no valor de mercado, considerando a média aritmética do preço de fechamento das Cotas do Fundo dos últimos 15 (quinze) pregões, contados a partir do Dia Útil anterior à presente data, contemplando um desconto de 8% (oito por cento), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição.
Preço por Nova Cota	O preço de integralização por Nova Cota no montante de R\$ 81,77 (oitenta e um reais e setenta e sete centavos), correspondente ao Valor da Nova Cota, equivalente a R\$ 78,50 (setenta e oito reais e cinquenta centavos) acrescido da Taxa de Distribuição, equivalente a R\$ 3,27 (três reais e vinte e sete centavos).
Taxa de Distribuição	A taxa de distribuição devida pelos Investidores, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive os Cotistas que subscrevem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.
Número de séries e classes	Série e classe única.
Data de Emissão	Será a Data de Liquidação das Novas 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, observado o Montante Mínimo da Oferta. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, o Cotista, ao exercer seu Direito de Preferência, ou os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante da Oferta; ou (ii) de quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta, a ser definida a exclusivo critério do próprio Investidor.

No caso do 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 das Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor ou do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do exercício do Direito de Preferência, da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição.

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

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos e rateados entre os respectivos Cotistas que houverem exercido seu Direito de Preferência e/ou Investidores, na proporção das Novas Cotas integralizadas, 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 do Direito de Preferência e/ou da Data de Liquidação da Oferta, 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. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DAS NOVAS COTAS E NÃO ATINGIMENTO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “6. FATORES DE RISCO – RISCOS RELATIVOS À OFERTA E AOS ATIVOS ALVO DA EMISSÃO – RISCOS DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA”, NA PÁGINA 127 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

Forma de Integralização

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço por Nova Cota, 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 67 e seguintes deste Prospecto Definitivo.

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 Novas Cotas originalmente ofertadas, correspondente a um montante de até R\$ 59.999.983,50 (cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e três reais e cinquenta centavos), equivalente a até 764.331 (setecentas e sessenta e quatro mil e trezentas e trinta e uma) Novas Cotas, 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 do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Novas Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais.

Direito de Preferência

Será conferido o direito de preferência dos Cotistas do Fundo, detentores de Novas Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início e em dia com suas obrigações perante o Fundo, para subscrição das Novas Cotas, nos termos do artigo 12.4.2 do Regulamento e dos Atos do Administrador, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Cotas, durante o Período do Direito de Preferência.

Conforme previsto no Regulamento e estabelecido nos Atos do Administrador, os atuais Cotistas terão Direito de Preferência para subscrição das Novas Cotas, durante o período de 10 (dez) Dias Úteis, contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive, admitindo-se, ainda a cessão do Direito de Preferência, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3, conforme estabelecido nos Atos do Administrador.

CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS DA OFERTA, A TOTALIDADE DAS NOVAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE A OFERTA INSTITUCIONAL E A OFERTA NÃO INSTITUCIONAL PODERÃO VIR A NÃO SER REALIZADAS. Para maiores informações, vide Seção “6. Fatores de Risco – Riscos relativos à Oferta e aos Ativos Alvo da Emissão – Riscos da Distribuição Parcial e da Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta” na página 127 deste Prospecto Definitivo.

Para maiores informações a respeito de eventual devolução de valores aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, verificar a Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 69 deste Prospecto Definitivo e a Seção “6. Fatores de Risco – Riscos relativos à Oferta e aos Ativos Alvo da Emissão – Riscos da Distribuição Parcial e da Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta”, na página 127 deste Prospecto Definitivo.

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, VEJA A SEÇÃO “4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA – DIREITO DE PREFERÊNCIA” DA PÁGINA 72 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas do Lote Adicional. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), 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. **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 DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 129 DESTA PROSPECTO DEFINITIVO.**

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Novas 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 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 74 deste Prospecto Definitivo.**

Subscrição

Durante o Período de Subscrição, o Investidor Não Institucional indicará no Pedido de Subscrição, entre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever.

Pedido de Subscrição

Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais durante o Período de Subscrição, observado o Investimento Mínimo por Investidor.

Período de Subscrição

Para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição, o período compreendido entre os dias 29 de outubro de 2020 e 16 de novembro de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 87 deste Prospecto Definitivo.

Investidores Não Institucionais

Os 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 Subscrição, em valor, individual ou agregado em montante inferior a R\$ 1.000.011,50 (um milhão e onze reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade de 12.739 (doze mil e setecentas e trinta e nove) Novas Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 764.331 (setecentas e sessenta e quatro mil e trezentas e trinta e uma) Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Procedimento de Alocação será realizado após o término do Período do Direito de Preferência e o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional que, eventualmente, vierem a ser emitidas.

Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional” nas páginas 76 e seguintes deste Prospecto Definitivo.

Pessoas Vinculadas

Os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores 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.

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 “6. FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 129 DESTA PROPOSTA DEFINITIVA.

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 20% (vinte 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 alocadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, por meio da divisão igualitária e sucessiva. 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 78 deste Prospecto Definitivo.

Investidores Institucionais

Os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam, (a) 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; assim como (b) os investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem um ou mais Pedidos de Subscrição em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.011,50 (um milhão e onze reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade de 12.739 (doze mil e setecentas e trinta e nove) Novas Cotas, 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. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto. Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional” na página 78 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 investimentos imobiliários.

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

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 aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

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 (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **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 DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 129 DESTE PROSPECTO.

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

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

Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever qualquer Nova Cota da Emissão receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova 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(is) Cota(s) 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 exercerem o Direito de Preferência veja a Seção “Direito de Preferência” na página 72 deste Prospecto Definitivo.

Durante o período em que os recibos de Novas 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.

Taxa de ingresso e taxa de saída

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.

Formador de Mercado

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 Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM 384, 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 Novas Cotas no mercado secundário. O Fundo não contratou Formador de Mercado para a presente Oferta.

Instituição Escrituradora

O **ADMINISTRADOR**, conforme acima qualificado.

Registro na CVM	A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/050, em 05 de outubro de 2020, nos termos da Instrução CVM 400, Instrução CVM 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.
Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado	<p>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.</p> <p>A Instituição Escriuradora será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.</p>
Forma de Subscrição e Condições de 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 do Direito de Preferência, junto ao respectivo agente de custódia do Investidor e/ou do Escriurador, e na Data de Liquidação da Oferta junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço por Nova Cota.
Liquidação da Oferta	<p>A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação da Oferta, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, e que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Em hipótese alguma, o relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.</p> <p>Observadas as liquidações financeiras que ocorrerão quando da Data de Liquidação do Direito de Preferência, as ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas observada a ordem de recebimento das respectivas ordens, devendo o Coordenador Líder 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.</p> <p>Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação das Ordens pela B3 ao Coordenador Líder, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, este verificará se: (i) o Montante Mínimo Oferta foi atingido; (ii) o Montante da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda e se haverá a emissão das Novas Cotas do Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.</p> <p>Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escriuradora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação pelo Preço por Nova Cota, sendo</p>

certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto à Instituição Escriuradora ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos 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 da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

**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 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 à 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 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 16h00 (dezesesseis 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 acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar 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 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre 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 do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação da Oferta, 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. No caso de resilição do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º, da Instrução CVM 400. 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 do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação da Oferta, 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 do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação da Oferta, 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 Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16h00 (dezesesseis 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, 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 integralização pelo investidor, 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.

Público Alvo

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

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

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

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

Investimento Mínimo por Investidor

319 (trezentas e dezenove) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 25.041,50 (vinte e cinco mil e quarenta e um reais e cinquenta centavos) por Investidor, a ser acrescido pela Taxa de Distribuição, 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 – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 78 deste Prospecto Definitivo, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 69 deste Prospecto Definitivo. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência.

Inadequação de investimento

O investimento nas Novas 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 Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas 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 Novas 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 “6. Fatores de Risco”, nas páginas 107 a 130 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. 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 107 A 130 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Informações adicionais

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 89 deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. SUMÁRIO DO XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DO XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. A MAIORIA 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 II” (PÁGINA II). 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 PROPERTIES 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, direta ou indiretamente (por meio da aquisição de cotas e/ou ações de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou cotas de fundos de investimento imobiliário ou qualquer direito real permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo direito de superfície, usufruto e domínio útil), na exploração comercial de Imóveis, além de poder buscar ganho de capital, conforme orientação do Gestor, por meio de compra e venda de Ativos Imobiliários. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos em Títulos e Valores Mobiliários.

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Administração, gestão, escrituração e custódia

O Fundo é administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada e autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório CVM nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016.

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 pelo Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

O Administrador conferirá amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os ativos listados na Política de Investimentos (exceto Ativos Imobiliários), de acordo com o disposto no Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandatos específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/ME sob nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013, observado o disposto no Regulamento, na regulamentação aplicável e no Contrato de Gestão.

O Gestor deverá observar as obrigações previstas no Regulamento e assumidas no Contrato de Gestão.

A política de exercício do direito de voto pelo Gestor está disponível na página da rede mundial de computadores do Gestor, podendo ser acessada por meio do seguinte link: [https://downloads.xpi.com.br/cms/application/pdf/Pol%C3%ADtica%20de%20Exerc%C3%ADcio%20de%20Direito%20de%20Voto%20\(Proxy%20Vote\)_PRO_XPV_001_v1.pdf](https://downloads.xpi.com.br/cms/application/pdf/Pol%C3%ADtica%20de%20Exerc%C3%ADcio%20de%20Direito%20de%20Voto%20(Proxy%20Vote)_PRO_XPV_001_v1.pdf).

O serviço de escrituração das Cotas será realizado pelo **Administrador**, o qual se encontra devidamente habilitado para tanto pela CVM, na forma da regulamentação aplicável.

O serviço de custódia das Cotas será prestado pelo **Administrador**, o qual se encontra devidamente habilitado para tanto pela CVM, na forma da regulamentação aplicável.

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, observadas as demais condições previstas abaixo. 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 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.

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.

Sem prejuízo do disposto acima, será assegurado a título de Taxa de Administração um valor mínimo equivalente à soma dos montantes abaixo: (i) R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) devidos a título de prestação de serviços de administração e custódia; (ii) R\$ 2.000,00 (dois mil reais) devidos a título de prestação do serviço de

escrituração, acrescido de um valor unitário por Cotista, conforme a variação da quantidade de Cotista, que será calculado da seguinte forma: (a) se o Fundo tiver entre 0 e 2.000 (dois mil) Cotistas, será acrescido R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por Cotista; (b) se o Fundo tiver entre 2.001 (dois mil e um) e 10 (dez mil) Cotistas, será acrescido R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos) por Cotista; e (c) se o Fundo tiver acima de 10.000 (dez mil) mil Cotistas, será acrescido R\$ 0,40 (cinquenta centavos) por Cotista. Os valores acima serão ainda acrescidos de (x) valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (y) valor pelo cadastro de Cotistas no sistema de escrituração da Instituição Escrituradora (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais); e (z) valor pelo envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente (custo unitário de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescidos de custos de postagens); e (iii) R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) devidos a título de prestação do serviço de banco liquidante.

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

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Gestor (conforme disposto abaixo), ao Custodiante, à Instituição Escrituradora e ao banco liquidante 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.

Conforme compromisso assumido pelo Gestor, este decidiu, voluntária e discricionariamente, aplicar um desconto de 20% (vinte por cento) em relação à parcela da Taxa de Administração a que faz jus em decorrência da gestão da carteira do Fundo, no período de 1 (um) ano contado a partir da data de publicação do Anúncio de Encerramento sendo que, a partir do término do referido prazo, a parcela da Taxa de Administração a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido, nos termos do Contrato de Gestão.

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, da Instituição Escrituradora e do banco liquidante, conforme disposto no Contrato de Gestão.

Conforme compromisso assumido pelo Gestor, este decidiu, voluntária e discricionariamente, aplicar um desconto de 20% (vinte por cento) em relação à parcela da Taxa de Administração a que faz jus em decorrência da gestão da carteira do Fundo, no período de 1 (um) ano contado a partir da data de publicação do Anúncio de Encerramento sendo que, a partir do término do referido prazo, a parcela da Taxa de Administração a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido, nos termos do Contrato de Gestão.

Taxa de Performance

Adicionalmente, o Gestor faz jus a uma Taxa de Performance calculada diariamente nos termos da fórmula abaixo, correspondente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre (a) o valor da Cota na data base de cálculo da Taxa de Performance acrescido da somatória dos rendimentos distribuídos aos Cotistas em cada semestre, os quais se encerram nos meses de junho e dezembro de cada ano, e (b) o valor da Cota apurado

no último Dia Útil do semestre imediatamente anterior, atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, acrescido de um *spread* de 6% (seis por cento) ao ano, até a data base de cálculo da Taxa de Performance, multiplicada pela quantidade de cotas do Fundo na data de apuração. A Taxa de Performance será paga semestralmente e não possuirá caráter cumulativo, sendo recalculada a cada semestre. A Taxa de Performance será paga ao Gestor até o 5º (quinto) Dia Útil do segundo mês subsequente ao encerramento de cada semestre, ou seja, nos meses de fevereiro e de agosto de cada ano, bem como por ocasião de qualquer amortização de Cotas e/ou 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) ao ano, para fins de cálculo da Taxa de Performance a partir da data da respectiva integralização, tenha sido totalmente restituído aos Cotistas por meio de distribuição de rendimentos. A Taxa de Performance será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero (TP>0):

$$TP = 0,20 * [(VA i - VA p) \times Qi]$$

onde,

TP = Taxa de Performance;

VA i = o valor da Cota na data base de cálculo da Taxa de Performance acrescido da somatória dos rendimentos distribuídos aos Cotistas desde o encerramento do semestre anterior até a data base de cálculo;

VA p = o valor da Cota apurado no último Dia Útil do semestre imediatamente anterior, atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, acrescido de um *spread* de 6% (seis por cento) ao ano, até a data base de cálculo da Taxa de Performance; e

Qi = Quantidade de Cotas na data de apuração da Taxa de Performance.

Para fins do cálculo acima, caso o IPCA deixe de existir, ele deverá ser substituído pelo seu substituto legal.

Outras taxas

Não será cobrada taxa de ingresso dos Investidores. A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

O Fundo não terá taxa de saída.

Política de Investimento

Sem prejuízo do constante da seção “5. Destinação dos Recursos” na página 95 deste Prospecto, nos termos da política de investimento do Fundo, prevista do Regulamento, o Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários, Títulos e Valores Mobiliários 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.

Os Ativos Imobiliários e os Títulos e Valores Mobiliários 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.

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.

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

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

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

Os Ativos Imobiliários poderão estar relacionados a empreendimentos imobiliários prontos ou em construção ou a projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento.

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.

Para os Ativos Imobiliários ou Títulos e Valores Mobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, 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 ou Títulos e Valores Mobiliários.

Não obstante o disposto acima, caso o Fundo venha a investir preponderantemente em valores mobiliários, deverá ser observado o limite de investimento por emissor previsto na Instrução CVM 555, nos termos do § 5º do artigo 45 da Instrução CVM 472. Subsidiariamente, 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 alternativas para reenquadrar a carteira.

Uma vez integralizadas as Cotas do Fundo, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada ou investida em Ativos Imobiliários ou Títulos e Valores Mobiliários 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: (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) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e (iii) cotas de fundos de investimento referenciados na taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“DI”) e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores.

Sem prejuízo do previsto 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 no Regulamento.

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 472.

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 Administrador, Gestor ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472 e os limites previstos no Regulamento. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários 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.

Caberá ao Administrador e ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições do Regulamento e da legislação aplicável.

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. Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

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 Regulamento.

As aplicações no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

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 neste Prospecto e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Administrador e pelo Gestor na implantação da Política de Investimento descrita no 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 de imóveis das áreas de lajes corporativas, educação e hospitais, 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.

Características das Cotas

As Cotas são de classe única, correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, têm a forma escritural e nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, observado, ainda, que a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros; (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever, observados os termos do Regulamento; e (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

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.

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\$ 20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais); e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”).

Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Administrador a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima, conforme recomendação do Gestor. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral.

No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos acima, será assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM 472, sendo certo que, a critério do Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência.

Sem prejuízo do disposto 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 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 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 472.

Exceto se deliberado de forma diversa em Assembleia Geral, os Cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas. A Assembleia Geral que deliberar sobre a emissão de novas Cotas deverá deliberar também sobre a possibilidade de cessão pelos Cotistas de seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, bem como sobre se haverá ou não abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, exceto caso a referida Assembleia Geral delibere pela inexistência de direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

Demonstrações financeiras e auditoria

Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo são prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S., empresa de auditoria devidamente registrada na CVM. O Fundo está sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

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

As informações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, bem como as informações trimestrais referentes ao período de 6 (seis) meses encerrado em 30 de junho de 2020 e as informações anuais referentes ao período encerrado em 31 de dezembro de 2019 encontram-se descritas no Informe Anual, no Informe Trimestral e nas Demonstrações Financeiras do Fundo incorporados por referência a este Prospecto e podem ser encontrados nos seguintes websites:

Administrador: website: www.vortx.com.br (nesse website, clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida clicar em “XP Properties” e, então clicar em “Documentos”)

Gestor: website: <http://xpasset.com.br/xpproperties/> (neste site selecionar “Governança”, em seguida “Demonstrações Financeiras” e, então clicar em “Demonstrações Financeiras 2019”, ou neste site selecionar “Resultados” e, em seguida clicar em “Informes Trimestrais” ou “Informes Anuais”)

Fundos. Net: website: <http://www.cvm.gov.br/> (nesse website, acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundo”, em seguida “Fundo de Investimento Registrados”, buscar por “XP Properties”, acessar “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, clicar em “Fundos.Net” e, então, localizar o “Informe Anual” ou “Informe Trimestral” ou as “Demonstrações Financeiras”)

Política de distribuição de resultados

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 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.

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.

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 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.

Observada a obrigação estabelecida acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários, Títulos e Valores Mobiliários 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.

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 Imobiliários e Títulos e Valores Mobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

O percentual mínimo previsto acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Farão jus aos rendimentos 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 pela Instituição Escriuradora.

Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.

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.

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 do Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e/ou Títulos e Valores Mobiliários do Fundo.

Caso a Assembleia Geral prevista acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis, demais Ativos Imobiliários do Fundo Ativos Financeiros e/ou Títulos e Valores Mobiliários, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários, Títulos e Valores Mobiliários 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.

O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários, aos Títulos e Valores Mobiliários 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.

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

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 472, nos prazos previstos na referida Instrução.

A divulgação de informações referidas no Regulamento e na Instrução CVM 472 são realizadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (<https://www.vortx.com.br>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

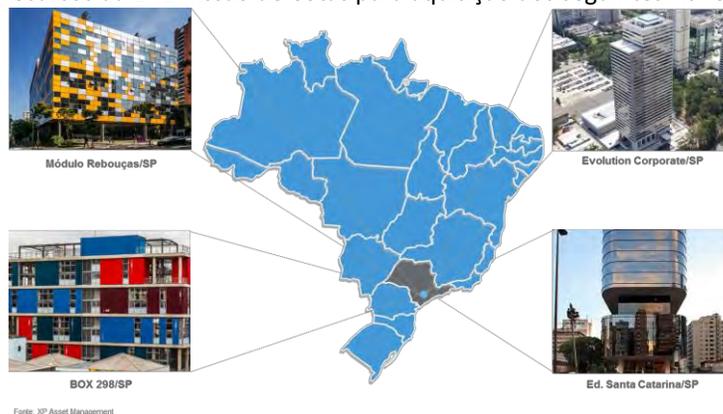
Para fins do disposto no Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal. O envio de informações por meio eletrônico previsto anteriormente dependerá de autorização do Cotista do Fundo.

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.

Emissões anteriores de Cotas do Fundo

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou a 1ª Emissão de Cotas por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 3.600.000 (três milhões e seiscentas mil) Cotas, em classe e série únicas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas 4.320.000 (quatro milhões e trezentas e vinte mil) Cotas efetivamente integralizadas por 10.104 (dez mil cento e quatro) subscritores, atingindo o montante total de R\$ 432.000.000,00 (quatrocentos e trinta e dois milhões de reais). No âmbito da 1ª Emissão de Cotas, o Gestor e o Administrador optaram por emitir lote adicional de Cotas.

O Fundo utilizou os recursos da 1ª Emissão de Cotas para aquisição dos seguintes Ativos Imobiliários:



Unidades Edifício Evolution Corporate

O Fundo adquiriu, em 30 de dezembro de 2019, a totalidade das ações de emissão da Noctus Empreendimentos e Participações S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.395.823/0001-80 (“**Noctus**”), sociedade titular do domínio útil das Unidades Edifício Evolution Corporate, pelo valor de R\$ 298.681.346,89 (duzentos e noventa e oito milhões, seiscentos e oitenta e um mil, trezentos e quarenta e seis reais e oitenta e nove centavos), nos termos do “*Contrato de Compra e Venda de Ações*”, celebrado entre o Fundo e o titular das ações de emissão da Noctus, com a interveniência do Gestor e da Noctus.

O Edifício Evolution Corporate, entregue em 2014, está localizado na Alameda Xingu, nº 512, bairro Alphaville Industrial, na cidade de Barueri, estado de São Paulo, na entrada de Alphaville, um importante polo corporativo de São Paulo e conta com todas as facilidades de uma região de excelência. O Edifício Evolution Corporate possui uma área construída total de 104 mil m² e uma área bruta locável total de 52.043 m² (sendo a área do andar-tipo 1.675 m²) sendo que as Unidades Edifício Evolution Corporate correspondem a uma área bruta locável de 33.613,5 m². O Edifício Evolution Corporate possui 1 torre com 31 pavimentos com pé-direito livre de 2,70 metros.

A taxa média de ocupação do Edifício Evolution Corporate nos últimos 5 (cinco) anos é de 96,05% (sendo que atualmente, a taxa de ocupação das Unidades Edifício Evolution Corporate é de 85% e a inadimplência média do mesmo período é de 0%.

O principal locatário das Unidades Edifício Evolution Corporate é a Cielo S.A., sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.027.058/0001-91, a qual atua no setor de administração de cartões de crédito (“**Cielo**”), locatária das seguintes unidades autônomas do Edifício Evolution Corporate: 2101, 2102, 2103, 2201, 2202, 2203, 2301, 2302, 2303, 2401, 2402, 2403, 2501, 2502, 2503, 2601, 2602, 2603, 2701, 2702, 2703, 2801, 2802, 2803, 2901, 2902, 3001, 3002, 3101 e 3102, nos termos do “*Contrato de Locação de Imóveis para Fins Não Residenciais*” celebrado em 12 de novembro de 2014, entre a Noctus e a Cielo, conforme aditado de tempos em tempos, com vencimento em 16 de novembro de 2024.

Abaixo, seguem as principais informações sobre os locatários das Unidades Edifício Evolution em agosto de 2020:

<p>Barueri, SP Edifício Corporate Evolution – Cielo</p>  <p>Alameda Xingu, 512</p> <p>Bairro: Alphaville Industrial Área Bruta Locável*: 18.004 m² Participação nas lajes: 100% Participação total no edifício: 65%</p> <p><small>*Considera a participação no alceú</small></p>	<p>Conjuntos 31 a 21</p> <p>Cielo</p> <table border="0"> <tr> <td>Sector de atuação:</td> <td>Serviços financeiros</td> </tr> <tr> <td>Tipo de Contrato¹:</td> <td>Típico</td> </tr> <tr> <td>Início:</td> <td>nov-19</td> </tr> <tr> <td>Prazo de locação (meses):</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>Vencimento:</td> <td>nov-24</td> </tr> <tr> <td>Índice de Reajuste do Contrato:</td> <td>IGP-M</td> </tr> <tr> <td>Mês de reajuste²:</td> <td>Janeiro</td> </tr> <tr> <td>Revisional:</td> <td>nov-22</td> </tr> </table> <p><small>¹Por questão estratégica local não divulgamos a exata natureza. ²Mês de competência. Fonte: SP Asset Management.</small></p>	Sector de atuação:	Serviços financeiros	Tipo de Contrato ¹ :	Típico	Início:	nov-19	Prazo de locação (meses):	60	Vencimento:	nov-24	Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M	Mês de reajuste ² :	Janeiro	Revisional:	nov-22	<p>Barueri, SP Edifício Corporate Evolution – Elopap</p>  <p>Alameda Xingu, 512</p> <p>Bairro: Alphaville Industrial Área Bruta Locável*: 4.205 m² Participação nas lajes: 100% Participação total no edifício: 65%</p> <p><small>*Considera a participação no alceú</small></p>	<p>Conjuntos 20, 18, 1602 e 1601</p> <p>Elopap</p> <table border="0"> <tr> <td>Sector de atuação:</td> <td>Serviços financeiros</td> </tr> <tr> <td>Tipo de Contrato¹:</td> <td>Típico</td> </tr> <tr> <td>Início:</td> <td>Jun / Set-18</td> </tr> <tr> <td>Prazo de locação (meses):</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>Vencimento:</td> <td>nov-24</td> </tr> <tr> <td>Índice de Reajuste do Contrato:</td> <td>IGP-M</td> </tr> <tr> <td>Mês de reajuste²:</td> <td>Junho / Setembro</td> </tr> <tr> <td>Revisional:</td> <td>Jun / Set-21</td> </tr> </table> <p><small>¹Por questão estratégica local não divulgamos a exata natureza. ²Mês de competência. Fonte: SP Asset Management.</small></p>	Sector de atuação:	Serviços financeiros	Tipo de Contrato ¹ :	Típico	Início:	Jun / Set-18	Prazo de locação (meses):	60	Vencimento:	nov-24	Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M	Mês de reajuste ² :	Junho / Setembro	Revisional:	Jun / Set-21
Sector de atuação:	Serviços financeiros																																		
Tipo de Contrato ¹ :	Típico																																		
Início:	nov-19																																		
Prazo de locação (meses):	60																																		
Vencimento:	nov-24																																		
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M																																		
Mês de reajuste ² :	Janeiro																																		
Revisional:	nov-22																																		
Sector de atuação:	Serviços financeiros																																		
Tipo de Contrato ¹ :	Típico																																		
Início:	Jun / Set-18																																		
Prazo de locação (meses):	60																																		
Vencimento:	nov-24																																		
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M																																		
Mês de reajuste ² :	Junho / Setembro																																		
Revisional:	Jun / Set-21																																		
<p>Barueri, SP Edifício Corporate Evolution – Qualicorp</p>  <p>Alameda Xingu, 512</p> <p>Bairro: Alphaville Industrial Área Bruta Locável*: 1.734 m² Participação: 100% Participação total no edifício: 65%</p> <p><small>*Considera a participação no alceú</small></p>	<p>Conjunto 17</p> <p>Qualicorp</p> <table border="0"> <tr> <td>Sector de atuação:</td> <td>Saúde</td> </tr> <tr> <td>Tipo de Contrato¹:</td> <td>Típico</td> </tr> <tr> <td>Início:</td> <td>out-19</td> </tr> <tr> <td>Prazo de locação (meses):</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>Vencimento:</td> <td>out-24</td> </tr> <tr> <td>Índice de Reajuste do Contrato:</td> <td>IGP-M</td> </tr> <tr> <td>Mês de reajuste²:</td> <td>Outubro</td> </tr> <tr> <td>Revisional:</td> <td>out-21</td> </tr> </table> <p><small>¹Por questão estratégica local não divulgamos a exata natureza. ²Mês de competência. Fonte: SP Asset Management.</small></p>	Sector de atuação:	Saúde	Tipo de Contrato ¹ :	Típico	Início:	out-19	Prazo de locação (meses):	60	Vencimento:	out-24	Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M	Mês de reajuste ² :	Outubro	Revisional:	out-21	<p>Barueri, SP Edifício Corporate Evolution – Cateno</p>  <p>Alameda Xingu, 512</p> <p>Bairro: Alphaville Industrial Área Bruta Locável*: 867 m² Participação nas lajes: 100% Participação total no edifício: 65%</p> <p><small>*Considera a participação no alceú</small></p>	<p>Conjuntos 1604 e 1603</p> <p>Cateno</p> <table border="0"> <tr> <td>Sector de atuação:</td> <td>Serviços financeiros</td> </tr> <tr> <td>Tipo de Contrato¹:</td> <td>Típico</td> </tr> <tr> <td>Início:</td> <td>jun-19</td> </tr> <tr> <td>Prazo de locação (meses):</td> <td>96</td> </tr> <tr> <td>Vencimento:</td> <td>set-24</td> </tr> <tr> <td>Índice de Reajuste do Contrato:</td> <td>IGP-M</td> </tr> <tr> <td>Mês de reajuste²:</td> <td>Junho</td> </tr> <tr> <td>Revisional:</td> <td>nov-22</td> </tr> </table> <p><small>¹Por questão estratégica local não divulgamos a exata natureza. ²Mês de competência. Fonte: SP Asset Management.</small></p>	Sector de atuação:	Serviços financeiros	Tipo de Contrato ¹ :	Típico	Início:	jun-19	Prazo de locação (meses):	96	Vencimento:	set-24	Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M	Mês de reajuste ² :	Junho	Revisional:	nov-22
Sector de atuação:	Saúde																																		
Tipo de Contrato ¹ :	Típico																																		
Início:	out-19																																		
Prazo de locação (meses):	60																																		
Vencimento:	out-24																																		
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M																																		
Mês de reajuste ² :	Outubro																																		
Revisional:	out-21																																		
Sector de atuação:	Serviços financeiros																																		
Tipo de Contrato ¹ :	Típico																																		
Início:	jun-19																																		
Prazo de locação (meses):	96																																		
Vencimento:	set-24																																		
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M																																		
Mês de reajuste ² :	Junho																																		
Revisional:	nov-22																																		
<p>Barueri, SP Edifício Corporate Evolution – DHL</p>  <p>Alameda Xingu, 512</p> <p>Bairro: Alphaville Industrial Área Bruta Locável*: 1.734 m² Participação nas lajes: 100% Participação total no edifício: 65%</p> <p><small>*Considera a participação no alceú</small></p>	<p>Conjunto 15</p> <p>DHL</p> <table border="0"> <tr> <td>Sector de atuação:</td> <td>Logístico</td> </tr> <tr> <td>Tipo de Contrato¹:</td> <td>Típico</td> </tr> <tr> <td>Início:</td> <td>fev-18</td> </tr> <tr> <td>Prazo de locação (meses):</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>Vencimento:</td> <td>jan-21</td> </tr> <tr> <td>Índice de Reajuste do Contrato:</td> <td>IGP-M</td> </tr> <tr> <td>Mês de reajuste²:</td> <td>Fevereiro</td> </tr> <tr> <td>Revisional:</td> <td>fev-21</td> </tr> </table> <p><small>¹Por questão estratégica local não divulgamos a exata natureza. ²Mês de competência. Fonte: SP Asset Management.</small></p>	Sector de atuação:	Logístico	Tipo de Contrato ¹ :	Típico	Início:	fev-18	Prazo de locação (meses):	36	Vencimento:	jan-21	Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M	Mês de reajuste ² :	Fevereiro	Revisional:	fev-21	<p>Barueri, SP Edifício Corporate Evolution – Stefanini</p>  <p>Alameda Xingu, 512</p> <p>Bairro: Alphaville Industrial Área Bruta Locável*: 1.734 m² Participação nas lajes: 100% Participação total no edifício: 65%</p> <p><small>*Considera a participação no alceú</small></p>	<p>Conjunto 12</p> <p>Stefanini</p> <table border="0"> <tr> <td>Sector de atuação:</td> <td>Tecnologia</td> </tr> <tr> <td>Tipo de Contrato¹:</td> <td>Típico</td> </tr> <tr> <td>Início:</td> <td>jan-18</td> </tr> <tr> <td>Prazo de locação (meses):</td> <td>96</td> </tr> <tr> <td>Vencimento:</td> <td>dez-25</td> </tr> <tr> <td>Índice de Reajuste do Contrato:</td> <td>IGP-M</td> </tr> <tr> <td>Mês de reajuste²:</td> <td>Fevereiro</td> </tr> <tr> <td>Revisional:</td> <td>Jan-21</td> </tr> </table> <p><small>¹Por questão estratégica local não divulgamos a exata natureza. ²Mês de competência. Fonte: SP Asset Management.</small></p>	Sector de atuação:	Tecnologia	Tipo de Contrato ¹ :	Típico	Início:	jan-18	Prazo de locação (meses):	96	Vencimento:	dez-25	Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M	Mês de reajuste ² :	Fevereiro	Revisional:	Jan-21
Sector de atuação:	Logístico																																		
Tipo de Contrato ¹ :	Típico																																		
Início:	fev-18																																		
Prazo de locação (meses):	36																																		
Vencimento:	jan-21																																		
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M																																		
Mês de reajuste ² :	Fevereiro																																		
Revisional:	fev-21																																		
Sector de atuação:	Tecnologia																																		
Tipo de Contrato ¹ :	Típico																																		
Início:	jan-18																																		
Prazo de locação (meses):	96																																		
Vencimento:	dez-25																																		
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M																																		
Mês de reajuste ² :	Fevereiro																																		
Revisional:	Jan-21																																		

Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre as Unidades do Edifício Evolution Corporate.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados às Unidades Edifício Evolution Corporate que seja de conhecimento do Administrador ou do Gestor e que não tenha sido mencionado anteriormente.

O Edifício Evolution Corporate conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil. Na opinião do Administrador do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades dos locatários.

Unidades Edifício Santa Catarina

O Fundo adquiriu, em 14 de fevereiro de 2020, as Unidades Edifício Santa Catarina pelo valor total de R\$ 17.898.762,65 (dezesete milhões, oitocentos e noventa e oito mil, setecentos e sessenta e dois reais e sessenta e cinco centavos), nos termos da “Escritura Pública de Venda e Compra de Imóveis”, lavrada em 14 de fevereiro de 2020 junto ao 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, no Livro nº 11.125, pág. 035 (“Escritura de Compra e Venda Unidades Edifício Santa Catarina”), por meio da qual consignou-se a compra, pelo Fundo, representado por seu Administrador, das Unidades Edifício Santa Catarina.

O Edifício Santa Catarina, entregue em 2007, está localizado na Avenida Paulista nº 287, bairro Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. O Edifício Santa Catarina possui uma área construída total de aproximadamente 30.8 mil m² e uma área bruta locável de 14.754 m² (sendo a área de andar-tipo 1.032m²) sendo que as Unidades Edifício Santa Catarina correspondem a uma área bruta locável de 1.032 m². O Edifício Santa Catarina possui 1 torre com 16 pavimentos com pé-direito livre de 2,85 metros.

A taxa média de ocupação do Edifício Santa Catarina nos últimos 5 (cinco) anos é de 92% (sendo que atualmente, a taxa de ocupação das Unidades Edifício Santa Catarina é de 50% e a inadimplência média do mesmo período é de 0%.

A Idemitsu Lube South America Ltda., sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.323.786/0001-02, a qual atua no segmento de petróleo, como distribuidor de lubrificantes (“**Idemitsu**”), é locatária do conjunto 82 do Edifício Santa Catarina, nos termos do “*Contrato de Sublocação de Imóvel para Fins Não Residenciais*” celebrado em 24 de maio de 2018, entre a Idemitsu e a sublocadora, conforme aditado de tempos em tempos, com vencimento em 31 de maio de 2028. O conjunto 81 encontra-se vago.

Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre as Unidades do Edifício Santa Catarina.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados às Unidades Edifício Santa Catarina que seja de conhecimento do Administrador ou do Gestor e que não tenha sido mencionado anteriormente.

O Edifício Santa Catarina conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil. Na opinião do Administrador do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades dos locatários.

Unidades Edifício Box 298

O Fundo adquiriu, em 20 de dezembro de 2019, as Unidades Edifício BOX 298 pelo valor total de R\$ 18.695.347,67 (dezoito milhões, seiscentos e noventa e cinco mil, trezentos e quarenta e sete reais e sessenta e sete centavos), nos termos da “*Escritura Pública de Venda e Compra*”, lavrada em 20 de dezembro de 2019 junto ao 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, no Livro nº 11.108, pág. 323 (“**Escritura de Compra e Venda Unidades BOX 298**”), por meio da qual consignou-se a compra, pelo Fundo, representado por seu Administrador, das Unidades Edifício Box 298.

O Edifício BOX 298, entregue em 2013, está localizado na Rua Wisard, nº 298, bairro Vila Madalena, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. O Edifício BOX 298 possui uma área bruta locável de 1.780 m² (sendo a área do andar-tipo 356 m²), sendo que as Unidades Edifício BOX 298 correspondem a uma área bruta locável de 886 m². O Edifício BOX 298 possui uma torre com 5 pavimentos, com pé-direito livre de 2,66 metros e 5,44 metros (pé-direito duplo).

A taxa média de ocupação das Unidades Edifício BOX 298 nos últimos 5 (cinco) anos é de 100% (sendo que atualmente, a taxa de ocupação das Unidades Edifício BOX 298 é de 100%) e a inadimplência média do mesmo período é de 0%. Atualmente, a totalidade da receita imobiliária das Unidades Edifício BOX 298 é proveniente de um único locatário.

A Agência Click Mídia Interativa S.A., sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.069.949/0001-36, a MCGARRYBOWEN BRASIL COMUNICAÇÕES S.A., sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.570.945/0001-37 e IPROSPECT SEARCH & MARKETING S.A., sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.686.917/0001-66 (“**Grupo Isobar**”), atuante na área de publicidade especializada em internet, são locatárias das Unidades Edifício BOX 298 nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóveis para Fins Não Residenciais*” celebrado em 09 de abril de 2014, entre o Grupo Isobar e os locadores indicados no instrumento, proprietários das demais unidades do Edifício Box 298 na data de celebração do instrumento, conforme aditado de tempos em tempos, com vencimento em 31 de maio de 2024.

Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre as Unidades Edifício BOX 298.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados às Unidades Edifício BOX 298 que seja de conhecimento do Administrador ou do Gestor e que não tenha sido mencionado anteriormente.

O Edifício BOX 298 conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil. Na opinião do Administrador do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades dos locatários.

Unidades Edifício Módulo Rebouças

O Fundo adquiriu, em 20 de dezembro de 2019, as Unidades Edifício Módulo Rebouças pelo valor total de R\$ 21.231.053,62 (vinte e um milhões, duzentos e trinta e um mil, cinquenta e três reais e sessenta e dois centavos), nos termos da “*Escritura Pública de Venda e Compra*”, lavrada em 20 de dezembro de 2019, junto ao 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, no Livro nº 11.108, pág. 305 (“**Escritura de Compra e Venda Unidades Edifício Módulo Rebouças**”), por meio da qual consignou-se a compra, pelo Fundo, representado por seu Administrador, das Unidades Edifício Módulo Rebouças.

O Edifício Módulo Rebouças, entregue em 2015, está localizado na Rua Capote Valente, nº 39, bairro Pinheiros, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. O Edifício Módulo Rebouças possui uma área bruta locável de 7.483 m² (sendo a área do andar-tipo 1.620 m²), sendo que as Unidades Edifício Módulo Rebouças correspondem a uma área bruta locável de 1.053 m². O Edifício Módulo Rebouças possui uma torre com 5 pavimentos com pé-direito livre de 3 metros.

A taxa média de ocupação das Unidades Edifício Módulo Rebouças nos últimos 5 (cinco) anos é de 100% (sendo que atualmente, a taxa de ocupação das Unidades Edifício Módulo Rebouças é de 100%) e a inadimplência média do mesmo período é de 0%. Atualmente, a totalidade da receita imobiliária das Unidades Edifício Módulo Rebouças é proveniente de um único locatário, conforme abaixo.

O NU Pagamentos S.A., sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.26.120/0001-58, a qual atua no setor de serviços financeiros (“**Nubank**”), é locatária das Unidades Edifício Módulo Rebouças nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóveis para Fins Não Residenciais*” celebrado em 14 de agosto de 2015, entre o Nubank e os locadores das demais unidades do Edifício Módulo Rebouças, conforme aditado de tempos em tempos, com vencimento em 30 de setembro de 2023.

Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre as Unidades Módulo Rebouças.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados às Unidades Edifício Módulo Rebouças que seja de conhecimento do Administrador ou do Gestor e que não tenha sido mencionado anteriormente.

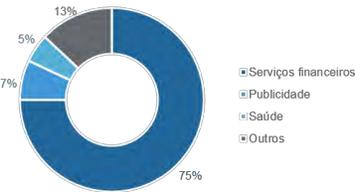
O Edifício Módulo Rebouças conta com seguro contra riscos de incêndio e/ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte do Edifício Módulo Rebouças. Na opinião do Administrador do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades dos locatários.

Portfólio Atual do Fundo

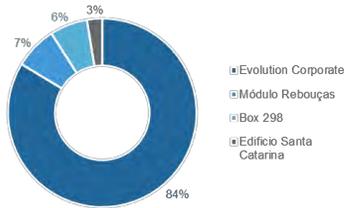
Investimento por classe de ativo¹ (% de ativos)



Setores de atuação dos locatários¹ (% da receita imobiliária)



Imóveis¹ (% da receita imobiliária)



Evolução da vacância física (% da ABL)

Motivação das rescisões

- **WeWork**: Iniciativa do Gestor
- **CBEI**: reposicionamento estratégico para imóvel próprio
- **Qualicorp**: otimização operacional que resultou em redução de área

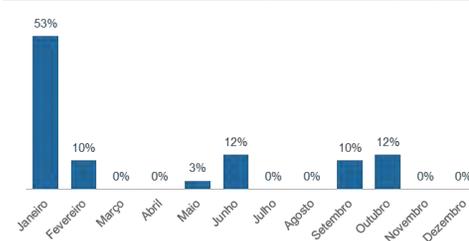


¹Data Base: 31/08/2020. Considera o valor do aluguel nominal integral para os contratos de locação vigentes. Não considera receita com multas de rescisão antecipada. Fonte: XP Asset Management

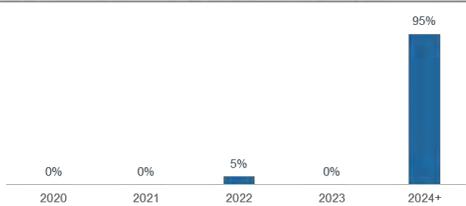
Indexador dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



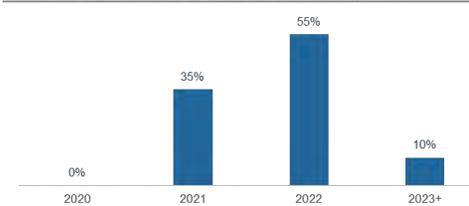
Atualização monetária dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



Vencimento dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



Revisional dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



¹Data Base: 31/08/2020. Considera o valor do aluguel nominal integral para os contratos de locação vigentes. Não considera receita com multas de rescisão antecipada. Fonte: XP Asset Management

Fundamento do segmento de atuação do Fundo



Resolução de conflitos

O Fundo, seus Cotistas e o Administrador elegeram 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 do Regulamento.

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.

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

Risco de desenquadramento passivo involuntário.

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

Risco de exposição associados à locação de imóveis.

PARA MAIS INFORMAÇÕES E A DESCRIÇÃO COMPLETA VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 107 a 130 DESTE PROSPECTO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Administrador	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano CEP 01452-000 - São Paulo - SP At.: Marcos Wanderley Pereira Telefone: (11) 3030-7177 E-mail: admfundos@vortex.com.br Website: www.vortex.com.br
Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição CEP 04543-010 – São Paulo - SP At.: Departamento Jurídico Telefone: (11) 4871-4378 E-mail: dcm@xpi.com.br / juridocomc@xpi.com.br Website: www.xpi.com.br
Gestor	XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição CEP 04543-010 - São Paulo - SP At.: Pedro Carraz Telefone: (11) 3526-0148 E-mail: xpproperties@xpasset.com.br Website: http://www.xpasset.com.br/
Custodiante e Instituição Escrituradora	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano CEP 01452-000 - São Paulo - SP At.: Flavio Scarpelli de Souza Telefone: (11) 3030-7175 E-mail: escrituracao@vortex.com.br Website: www.vortex.com.br
Assessores Legais do Gestor	STOCHE FORBES ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar, Vila Olímpia CEP 04538-132 - São Paulo - SP At.: Marcos Canecchio Ribeiro Telefone: (11) 3755-5464 E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br Website: www.stoccheforbes.com.br

**Assessores Legais do
Coordenador Líder**

LEFOSSE ADVOGADOS

Rua Tabapuã, nº 1.227, 14º andar
CEP 04533-014 - São Paulo - SP
At.: Roberto Zarour
Telefone: (11) 3024-6100
E-mail: roberto.zarour@lefosse.com
Website: www.lefosse.com

Auditor Independente do Fundo

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 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

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

Posição patrimonial do Fundo antes da Oferta

A posição patrimonial do Fundo, antes da Emissão, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (30/09/2020)	Patrimônio Líquido do Fundo (Contábil) (30/09/2020) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (30/09/2020) (R\$)
4.320.000	R\$420.852.561,33	R\$97,42

Posição patrimonial do Fundo depois da Oferta

A posição patrimonial do Fundo, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas, será a seguinte:

	Quantidade de Novas 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\$)
Cenário 1	2.292.994	6.612.994	600.852.590,33	90,86
Cenário 2	3.821.657	8.141.657	720.852.635,83	88,54
Cenário 3	4.585.988	8.905.988	780.852.619,33	87,68

*Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de setembro de 2020, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando o Montante Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante da Oferta, acrescido das Novas 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 30 de setembro de 2020, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, a referida diluição poderá ser superior àquela apontada na tabela acima.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO “6. FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA” NA PÁGINA 115 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Histórico de Negociações

As Cotas da 1ª Emissão do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 05 de dezembro de 2019, sob o código “XPPR11”. A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das cotas do Fundo para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos ¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
2019	65,24	123,34	89,52
2018	100,02	115,77	106,04
2017	N/A	N/A	N/A
2016	N/A	N/A	N/A
2015	N/A	N/A	N/A

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos¹

Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
3º Tri 2020	82,27	92,55	85,98
2º Tri 2020	71,51	95,22	80,74
1º Tri 2020	65,24	123,34	98,59
4º Tri 2019	100,02	115,77	106,04
3º Tri 2019	N/A	N/A	N/A
2º Tri 2019	N/A	N/A	N/A
1º Tri 2019	N/A	N/A	N/A
4º Tri 2018	N/A	N/A	N/A
3º Tri 2018	N/A	N/A	N/A
2º Tri 2018	N/A	N/A	N/A
1º Tri 2018	N/A	N/A	N/A

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses¹

Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
Setembro – 20	83,07	86,81	84,61
Agosto – 20	83,00	93,37	87,26
Julho – 20	85,32	98,22	92,02
Junho – 20	80,06	95,22	91,65
Mai – 20	72,73	77,82	75,29
Abril – 20	71,51	78,26	74,73

Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

Valor Médio: Valor médio de fechamento da Cota.

Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

A Oferta

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

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Novas Cotas

Os termos e condições da Emissão e da Oferta, observado o Direito de Preferência, nos termos do Regulamento, dentre outros, foram aprovados por meio dos Atos do Administrador.

Montante da Oferta e Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso, realizará a distribuição pública de, inicialmente, até 3.821.657 (três milhões, oitocentas e vinte e uma mil e seiscentas e cinquenta e sete) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série e classe única, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, pelo Preço por Nova Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, até R\$ 300.000.074,50 (trezentos milhões e setenta e quatro reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, podendo o Montante da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) 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 da Oferta poderá ser acrescido do Lote Adicional, ou seja, ser aumentado em até 20% (vinte por cento), correspondente a um montante de até R\$ 59.999.983,50 (cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e três reais e cinquenta centavos), equivalente a até 764.331 (setecentas e sessenta e quatro mil e trezentas e trinta e uma) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador ou do Gestor.

Aplicar-se-ão às Novas Cotas do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta de tais Novas Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação.

Investimento Mínimo por Investidor

Cada Investidor deverá subscrever, no mínimo 319 (trezentas e dezenove) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 25.041,50 (vinte e cinco mil e quarenta e um reais e cinquenta centavos), a ser acrescido pela Taxa de Distribuição, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas neste Prospecto. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência.

Distribuição Parcial

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

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 180.000.029,00 (cento e oitenta milhões e vinte e nove reais), equivalentes a 2.292.994 (dois milhões, duzentas e noventa e duas mil e novecentas e noventa e quatro) Novas Cotas. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, o Cotista, ao exercer o Direito de Preferência, ou os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante da Oferta; ou (ii) de quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta, a ser definida a exclusivo critério do próprio Investidor.

No caso do 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 das Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor ou do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do exercício do Direito de Preferência, da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição.

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

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos e rateados entre os respectivos Cotistas que houverem exercido seu Direito de Preferência e/ou Investidores, na proporção das Novas Cotas integralizadas, 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 do Direito de Preferência e/ou da Data de Liquidação da Oferta, 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. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DAS NOVAS COTAS E NÃO ATINGIMENTO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “6. FATORES DE RISCO – RISCOS RELATIVOS À OFERTA E AOS ATIVOS ALVO DA EMISSÃO – RISCOS DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA”, NA PÁGINA 127 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.

Valor da Nova Cota

O preço unitário de emissão corresponde a R\$ 78,50 (setenta e oito reais e cinquenta centavos) por Nova Cota, nos termos do item 12.4.1 do Regulamento, definido com base no valor de mercado, considerando a média aritmética do preço de fechamento das Cotas do Fundo dos últimos 15 (quinze) pregões, contados a partir do Dia Útil anterior à presente data, contemplando um desconto de 8% (oito por cento), sem considerar a Taxa de Distribuição.

Taxa de Distribuição

Será devida pelos Investidores quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive os Cotistas que subscrevem e integralizam Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, a Taxa de Distribuição.

Taxa de Ingresso e de Saída

O Fundo não cobrará taxa de ingresso e/ou taxa de saída dos Cotistas, observado que na presente Emissão de Cotas será cobrada a Taxa de Distribuição dos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Preço por Nova Cota

O preço de integralização por Nova Cota no montante de R\$ 81,77 (oitenta e um reais e setenta e sete centavos), correspondente ao Valor por Nova Cota, equivalente a R\$ 78,50 (setenta e oito reais e cinquenta centavos), acrescido da Taxa de Distribuição, equivalente a R\$ 3,27 (três reais e vinte e sete centavos).

Forma de Subscrição e Condições de 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 do Direito de Preferência, junto ao respectivo agente de custódia do Investidor e/ou do Escriturador, e na Data de Liquidação da Oferta junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço por Nova Cota.

Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo

O valor do Investimento Mínimo por Investidor para aplicações em Novas Cotas de Emissão do Fundo é de R\$ 25.041,50 (vinte e cinco mil e quarenta e um reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, equivalentes a 319 (trezentas e dezenove) Novas Cotas.

Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo, sendo possível a subscrição da integralidade das Novas Cotas por um único investidor, respeitado o Montante 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 e série 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 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 pela Instituição Escriitadora 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 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 6.404/76, 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 da Oferta

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

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

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

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

Direito de Preferência

Será conferido aos Cotistas, detentores de Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início e em dia com suas obrigações perante o Fundo, o Direito de Preferência para subscrição das Novas Cotas, nos termos do artigo 12.4.2 do Regulamento e dos Atos do Administrador, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Cotas, durante o Período do Direito de Preferência. Conforme previsto no Regulamento e estabelecido nos Atos do Administrador, os atuais Cotistas terão Direito de Preferência para subscrição das Novas Cotas, durante o período de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive, admitindo-se, ainda a cessão do Direito de Preferência, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3, conforme estabelecido nos Atos do Administrador.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder ao resultado da multiplicação do número de Cotas detidas por cada Cotista, na data de divulgação do Anúncio de Início, pelo Fator de Proporção para Subscrição de Cotas, sendo que esse resultado deverá ser 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 Investimento Mínimo por Investidor para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período do Direito de Preferência, da seguinte forma: (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período 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 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, podendo o Escriturador ser acessado por meio dos seguintes contatos:

- Telefones:

Para esclarecer dúvidas, ou obter mais informações:

(011) 3030-7177

E-mail: escrituracao@vortx.com.br

O horário de atendimento é em Dias Úteis das 09h00 às 18h00.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente por meio do seu agente de custódia, a partir da Data de Início do Período do Direito de Preferência, inclusive, por meio da B3, até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3, durante o Período do Direito de Preferência.

A cessão do Direito de Preferência será realizada junto ao respectivo agente de custódia, que será o responsável por tal transferência. Para efetivar a transferência, o Cotista deverá entrar em contato com seu agente de custódia, informar que deseja efetuar a cessão do Direito de Preferência, preencher a solicitação de transferência de valores mobiliários - STVM, conforme modelo fornecido por seu agente de custódia, bem como seguir quaisquer outras instruções fornecidas pelo agente de custódia. Os Cotistas (cedentes e cessionários do Direito de Preferência) serão os únicos e exclusivos responsáveis pelos impostos incidentes sobre a cessão 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 por Investidor, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Cotas; 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 na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial" na página 69 e seguintes deste Prospecto Definitivo, nos termos do Artigo 31 da Instrução CVM 400.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período 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 do Direito de Preferência junto a B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, na mesma data do encerramento do Período do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: na página da rede mundial de computadores: (i) do Administrador; (ii) do Gestor; (iii) do Coordenador Líder; (iv) da B3; (v) da CVM; e (vi) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas para os Investidores no âmbito da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional, observado o Plano de Distribuição.

Durante o Período do Direito de Preferência, o Cotista ou cessionário que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas. 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 Novas 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.

Para maiores informações a respeito de eventual devolução de valores ao Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, verificar a Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 69 deste Prospecto Definitivo e a Seção “6. Fatores de Risco – Riscos relativos à Oferta e aos Ativos Alvo da Emissão – Riscos da Distribuição Parcial e da Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta”, na página 127 deste Prospecto Definitivo.

CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS DA OFERTA, A TOTALIDADE DAS NOVAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE A OFERTA INSTITUCIONAL E A OFERTA NÃO INSTITUCIONAL PODERÃO VIR A NÃO SER REALIZADAS. Para maiores informações, vide Seção “6. Fatores de Risco – Riscos relativos à Oferta e aos Ativos Alvo da Emissão – Riscos da Distribuição Parcial e da Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta ” na página 127 deste Prospecto Definitivo.

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 DENTRO DO PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

Pedidos de Subscrição

Durante o Período de Subscrição, o Investidor Não Institucional indicará no Pedido de Subscrição, entre outras informações, o volume financeiro que pretende subscrever em Novas Cotas.

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 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.

Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Novas Cotas do Lote Adicional.

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação 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 (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), 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

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 DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 129 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Novas 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 deste 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 os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais;
- (ii) após o registro da Oferta, bem como a disponibilização deste Prospecto Definitivo e a divulgação do Anúncio de Início, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores;

- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão enviados para a ciência da CVM, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, em até 1 (um) Dia Útil de sua utilização;
- (iv) os Cotistas ou seus cessionários que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas ou cessionários não será aplicado o Investimento Mínimo por Investidor;
- (v) após o término do Período do Direito de Preferência, será divulgado, no mesmo dia da Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período do 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 eventual quantidade de Novas Cotas remanescentes que poderão ser colocadas aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais, observado o Plano de Distribuição;
- (vi) durante o Período de Subscrição, que será realizado concomitantemente ao Período do Direito de Preferência, (a) as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e (b) exclusivamente o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, considerando, em todos os casos, o valor do Investimento Mínimo por Investidor;
- (vii) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional”, na página 76 deste Prospecto Definitivo;
- (viii) 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 “4. Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional”, na página 78 deste Prospecto Definitivo;
- (ix) no mínimo, 764.331 (setecentas e sessenta e quatro mil e trezentas e trinta e uma) Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas;
- (x) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;
- (xi) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (xii) 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;

- (xiii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, observados o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional e o Critério de Colocação da Oferta Institucional, conforme o caso, deverão assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e Pedidos de Subscrição, a critério do Administrador e do Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do termo de adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar deste Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração e da Taxa de Performance devidas ao Administrador e ao Gestor, respectivamente, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito; e
- (xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

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

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 Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 764.331 (setecentas e sessenta e quatro mil e trezentas e trinta e uma) Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Procedimento de Alocação será realizado após o término do Período do Direito de Preferência e o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional que, eventualmente, vierem a ser emitidas.

A Oferta Não Institucional observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo que esta regra não é aplicável ou 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 “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 129 DO PROSPECTO;**

- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Subscrição condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 69 deste Prospecto Definitivo;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor 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 do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido 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 Pedido de Subscrição;
- (iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até às 15h00 (quinze horas) da Data de Liquidação da Oferta. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Subscrição será automaticamente desconsiderado; e
- (v) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (iv) acima, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 81 deste Prospecto Definitivo.

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

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 107 A 130 DO PROSPECTO DEFINITIVO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVAS COTAS, OS QUAIS 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 SEU PEDIDO 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 PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE 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 20% (vinte 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 alocadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, por meio da divisão igualitária e sucessiva de tais Pedidos de Subscrição. 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, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, 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. **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 DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 129 DO PROSPECTO;**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão conforme previsto na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 69 deste Prospecto Definitivo;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta, 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 que cada um deverá subscrever e o Preço por Nova Cota; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 15h00 (quinze horas) da Data de Liquidação da Oferta, 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), (vi) acima, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 81 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 investimentos imobiliários.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

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 Novas Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **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 DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 129 DO PROSPECTO DEFINITIVO.**

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.

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

Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever qualquer Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova 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(is) Cota(s) 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 exercerem o Direito de Preferência veja a Seção “Direito de Preferência” na página 72 deste Prospecto Definitivo.

Durante o período em que os recibos de Novas 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.

Liquidação da Oferta

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

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Observadas as liquidações financeiras que ocorrerão quando da Data de Liquidação do Direito de Preferência, as ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas observada a ordem de recebimento das respectivas ordens, devendo o Coordenador Líder 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 informações enviadas durante o Procedimento de Alocação das Ordens pela B3 ao Coordenador Líder, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, este verificará se: (i) o Montante Mínimo foi atingido; (ii) o Montante da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda e se haverá a emissão das Novas Cotas do Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante da Oferta, o Cotista ou Investidor que, ao exercer o Direito de Preferência e 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 da Oferta, tal Cotista ou Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Cotista ou Investidor já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos aos Cotistas ou Investidores, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação da Oferta, 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 ou Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

Caso, na Data de Liquidação da Oferta, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escrituradora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação da Oferta pelo Preço por Nova Cota, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto à Instituição Escrituradora ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação da Oferta, 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. 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 Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso após a conclusão da liquidação da Oferta o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

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 Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM 384, 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 *Novas Cotas* no mercado secundário.

O Fundo não contratou Formador de Mercado para a presente Oferta.

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 Fundos.net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16h00 (dezesesseis 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 acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar 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 16h00 (dezesesseis 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 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 do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação da Oferta, 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. No caso de resilição do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º, da Instrução CVM 400. 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 do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação da Oferta, 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 do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação da Oferta, 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 Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Registro na CVM

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/050, em 05 de outubro de 2020, nos termos da Instrução CVM 400, Instrução CVM 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes. O pedido de registro automático da Oferta foi requerido à CVM em 21 de setembro de 2020.

Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado Negociação 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.

A Instituição Escriutadora será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Inadequação de investimento

O investimento nas Novas 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 Novas Cotas, à volatilidade do mercado de

capitais e à oscilação das cotações das Novas 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 Novas 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 “6. Fatores de Risco”, nas páginas 107 a 130 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Contrato de Distribuição

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. A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

Condições Precedentes

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes Condições Precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, até a data de disponibilização do Anúncio de Início:

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações internas necessárias pra prestação dos serviços;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder, pelo Administrador e pelo Gestor da contratação dos assessores legais e dos demais prestadores de serviços da Oferta;
- (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;
- (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 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) 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;

- (vii) manutenção do registro do Administrador perante a CVM como administrador fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável;
- (viii) 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 individual e não solidariamente responsáveis pela veracidade, validade, completude e suficiência das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos deste Contrato;
- (ix) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica elaborada pelos assessores legais 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;
- (x) 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;
- (xi) 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 no Contrato de Distribuição;
- (xii) registro dos Atos do Administrador no competente cartório de registro de títulos e documentos;
- (xiii) 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;
- (xiv) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo condição fundamental de funcionamento;
- (xv) 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;
- (xvi) que as informações constantes do Estudo de Viabilidade sejam verdadeiras, suficientes, consistentes e corretas em cada uma das datas de disponibilização do Prospecto, 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;
- (xvii) 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;
- (xviii) 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);

- (xix) 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;
- (xx) 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;
- (xxi) 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 tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xxii) 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 do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM;
- (xxiii) cumprimento, pelo Gestor e pelo Administrador, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxiv) a Emissão e a Oferta deverão atender aos requisitos do Código ANBIMA, quando aplicáveis;
- (xxv) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro do Administrador, do Gestor e/ou de qualquer sociedade ou pessoa do seu Grupo Econômico perante o Coordenador Líder;
- (xxvi) 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;
- (xxvii) 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
- (xxviii) o Fundo deve arcar com todos os custos e despesas no âmbito da Oferta que possam ser enquadrados como seus encargos e as despesas que não puderem ser enquadradas como encargos do Fundo deverão ser arcadas pelo Gestor.

Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Emissão, o Coordenador Líder fará jus, na Data de Liquidação, a um comissionamento, a ser dividido da seguinte forma (“**Comissionamento**”):

Comissão de Coordenação e Estruturação: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de coordenação e estruturação, o valor correspondente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) calculado com base no volume total da Oferta, pelo Valor da Nova Cota, considerando inclusive o eventual volume alocado por meio de Lote Adicional;

Comissão de Distribuição: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de distribuição, o valor correspondente a 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) calculado com base no volume total da Oferta, pelo Valor da Nova Cota, considerando inclusive o eventual volume alocado por meio de Lote Adicional. Esta comissão 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 Participantes Especiais será descontada integralmente desta comissão devida ao Coordenador Líder.

O pagamento do Comissionamento acima descrito deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou qualquer outro procedimento acordado entre o Coordenador Líder e o Fundo, em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Liquidação.

Nenhuma outra remuneração será contratada ou paga pelo Fundo ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência da Oferta, sem prévia anuência do Fundo e manifestação favorável da CVM.

O Coordenador Líder e os Participantes Especiais emitirão recibo do pagamento da Remuneração em até 15 (quinze) Dias Úteis da Data de Liquidação.

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 desta Oferta serão integralmente suportados pelo Fundo, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que as Instituições Participantes da Oferta recebam tais pagamentos líquidos de quaisquer tributos, como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*). Para fins da presente cláusula, sem prejuízo de quaisquer outros tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS.

Data de Liquidação da Oferta

A Data de Liquidação das Novas Cotas está prevista para ocorrer em 20 de novembro de 2020.

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” na página 89 deste Prospecto Definitivo.

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 Novas 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 Novas Cotas, o Coordenador Líder enviará uma Carta Convite aos Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da Carta Convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição (“**Termo de Adesão**”).

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

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

Na hipótese de haver descumprimento, 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 Novas 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, o 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 da Oferta, 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:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista⁽¹⁾
1.	Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM	21/09/2020
2.	Obtenção do Registro da Oferta	05/10/2020
3.	Protocolo do pedido de Modificação da Oferta junto à CVM	06/10/2020
4.	Deferimento na Modificação da Oferta pela CVM	21/10/2020
5.	Divulgação do Anúncio de Início Divulgação deste Prospecto Definitivo	22/10/2020
6.	Início das apresentações para potenciais Investidores (<i>roadshow</i>)	23/10/2020

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
7.	Início do Período do Direito de Preferência e de negociação do Direito de Preferência na B3 Início do Período do Direito de Preferência no Escriturador Início do Período de Subscrição	29/10/2020
8.	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3	09/11/2020
9.	Encerramento do Período do Direito de Preferência na B3	11/11/2020
10.	Encerramento do Período do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência	12/11/2020
11.	Encerramento do Período de Subscrição	16/11/2020
12.	Procedimento de Alocação na B3	17/11/2020
13.	Data de Liquidação da Oferta	20/11/2020
14.	Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	23/11/2020

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

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos mesmos meios utilizados para publicação e divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo, conforme abaixo indicados.

O Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da B3, da CVM e do Fundos.net, administrado pela B3, nos seguintes websites: **(i) Administrador:** website: www.vortex.com.br (neste website clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida buscar por “FII XP Properties” e, então, clicar em “Documentos”, depois em “Documentos da Oferta” e buscar por “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”); **(ii) Gestor:** website: <https://xpasset.com.br/xpproperties/> (neste website, clicar em “Governança”, depois clicar em “Emissões de Cotas” e, então, clicar em “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”); **(iii) Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “XP Properties 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”); **(iv) 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 “2020” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”); **(v) B3:** <http://www.b3.com.br> (neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “ofertas públicas” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, localizar o “Anúncio de Início”) ou (neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “ofertas públicas” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas encerradas”, selecionar “2020” ao lado esquerdo da tela, clicar em “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, localizar o “Anúncio de Encerramento”); e **(vi) 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 Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, acessar “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento).

Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos para o Fundo	Montante da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Nova Cota (R\$)	% sobre o Montante da Oferta⁽²⁾
Comissão de Coordenação e Estruturação ^{(1) (3)}	3.750.000,93	0,98	1,25%
Comissão de Distribuição ^{(1) (3)}	6.750.001,67	1,77	2,25%
Tributação	1.121.472,33	0,29	0,37%
Assessores Legais ⁽¹⁾	324.578,31	0,08	0,11%
Taxa de registro da Oferta na CVM ⁽¹⁾	317.314,36	0,08	0,11%
Taxa de registro e distribuição na B3 ⁽¹⁾	153.388,16	0,04	0,05%
Taxa de registro na ANBIMA ⁽¹⁾	15.021,00	0,00	0,01%
Roadshow	20.000,00	0,01	0,01%
Cartório e despesas de registro	15.000,00	0,00	0,00%
Outras despesas	20.000,00	0,01	0,01%
Total dos custos	12.486.776,76	3,27	4,16%

⁽¹⁾Os valores da tabela consideram o Montante da Oferta de, inicialmente, até R\$ 300.000.074,50 (trezentos milhões e setenta e quatro reais e cinquenta centavos). Em caso de exercício das opções de distribuição do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando o Lote Adicional.

⁽²⁾Os custos listados acima, serão integralmente suportados pela Taxa de Distribuição.

⁽³⁾Comissão de Estruturação e Comissão de Distribuição, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão, com base na colocação total das Novas Cotas, serão arcados pela Taxa de Distribuição.

Preço Líquido por Nova Cota (R\$)	Custo por Nova Cota (R\$)	% em relação ao valor unitário da Nova Cota	Valor Bruto por Nova Cota (R\$)
78,50 ⁽¹⁾	3,27	4,16%	81,77

⁽¹⁾O preço a ser pago pelas Novas 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 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, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano

CEP 01452-000 - São Paulo - SP

At.: Marcos Wanderley Pereira

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: admfundos@vortex.com.br

Website: www.vortex.com.br

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: www.vortex.com.br (neste website clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida buscar por “FII XP Properties” e, então, clicar em “Documentos”, depois em “Documentos da Oferta” e buscar por “Prospecto Definitivo”)

Coordenador Líder:

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

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição
CEP 04543-010 – São Paulo – SP
At.: Departamento Jurídico
Telefone: (11) 4871-4378
E-mail: dcm@xpi.com.br / juridomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br

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

Gestor:

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição
CEP 04543-010 - São Paulo - SP
At.: Pedro Carraz
Telefone: (11) 3526-0148
E-mail: xpproperties@xpasset.com.br
Website: <http://www.xpasset.com.br/>

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: <https://xpasset.com.br/xpproperties/> (neste website clicar em “Governança”, depois clicar em “Emissões de Cotas”, 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: www.cvm.gov.br

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: 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 Properties 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 Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, acessar “XP Properties 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
Telefone: (11) 3233-2000
Website: <https://www.b3.com.br>

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: <http://www.b3.com.br> (neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “ofertas públicas” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII” 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, a Instituição Escrituradora 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Observada a Política de Investimento, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo dos seguintes Ativos Imobiliários por meio de participações societárias:

1. Fração Ideal do Faria Lima Plaza; e
2. Unidades do Edifício iTower.

(i) Aquisição da Fração Ideal do Faria Lima Plaza

Em 14 de agosto de 2020, o Gestor e o HSI V Real Estate – Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“**Vendedor**”) celebraram, com interveniência e anuência da REC 2017 Empreendimentos e Participações X S.A. (“**REC 2017**”), o “Memorando Vinculante de Entendimentos”, para a aquisição, pelo Fundo, da totalidade das ações de emissão da REC 2017, de modo que o Fundo passará a ser o único titular das ações de emissão da REC 2017 e, indiretamente, proprietário de 40% (quarenta por cento) das ações da REC Faria Lima Empreendimentos Imobiliários S.A. (“**REC FL**”), sociedade titular da propriedade do Faria Lima Plaza, de tal forma que o Fundo passará a ser proprietário da fração ideal correspondente a 40% (quarenta inteiros por cento) do Faria Lima Plaza (“**Fração Ideal do Faria Lima Plaza**”), por um valor de R\$ 540.612.585,41 (quinhentos e quarenta milhões, seiscentos e doze mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e quarenta e um centavos), cujas principais disposições estão descritas abaixo.

(ii) Aquisição das Unidades do Edifício iTower

Em 12 de agosto de 2020, o Gestor e o Vendedor celebraram o “Memorando Vinculante de Entendimentos”, para a aquisição, pelo Fundo, da totalidade das ações de emissão da REC 2018 II Empreendimentos e Participações S.A. (“**REC 2018**”), sociedade titular da propriedade das Unidades do Edifício iTower, por um valor de R\$ 255.177.638,40 (duzentos e cinquenta e cinco milhões, cento e setenta e sete mil, seiscentos e trinta e oito reais e quarenta centavos), cujas principais disposições estão descritas abaixo.

Conforme descrito no item “Descrição dos Ativos Alvo da Segunda Emissão” abaixo, a aquisição da Fração Ideal do Faria Lima Plaza e das Unidades do Edifício iTower estará condicionada ao atendimento de determinadas condições precedentes, incluindo, mas não se limitando a, a conclusão de auditoria jurídica e a elaboração de laudos de avaliação dos Ativos Alvo da Segunda Emissão.

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO DO MONTANTE DA OFERTA, O FUNDO REALIZARÁ O PAGAMENTO DE PARTE DO VALOR DEVIDO PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO DA SEGUNDA EMISSÃO, SENDO 58% (CINQUENTA E OITO POR CENTO) DESTINADO PARA A AQUISIÇÃO DAS AÇÕES DE EMISSÃO DA REC 2018 E 42% (QUARENTA E DOIS POR CENTO) PARA A AQUISIÇÃO DAS AÇÕES DE EMISSÃO DA REC 2017.

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO REALIZARÁ O PAGAMENTO DE PARTE DO VALOR DEVIDO PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO DA SEGUNDA EMISSÃO ATÉ O LIMITE DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA, SENDO 58% (CINQUENTA E OITO POR CENTO) DESTINADO PARA A AQUISIÇÃO DAS AÇÕES DE EMISSÃO DA REC 2018 E 42% (QUARENTA E DOIS POR CENTO) PARA A AQUISIÇÃO DAS AÇÕES DE EMISSÃO DA REC 2017.

ADICIONALMENTE, EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO DO MONTANTE DA OFERTA ACRESCIDO DAS NOVASCOTAS DO LOTE ADICIONAL, O FUNDO REALIZARÁ O PAGAMENTO DE PARTE DO VALOR DEVIDO PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO DA SEGUNDA EMISSÃO, SENDO 48% (QUARENTA E OITO POR CENTO) DESTINADO PARA A AQUISIÇÃO DAS AÇÕES DE EMISSÃO DA REC 2018 E 35% (TRINTA E CINCO POR CENTO) PARA A AQUISIÇÃO DAS AÇÕES DE EMISSÃO DA REC 2017, E OS RECURSOS REMANESCENTES SERÃO UTILIZADOS PARA AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE VENHAM A SER SELECIONADOS PELO GESTOR, OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, E/OU APLICADOS EM ATIVOS FINANCEIROS.

Se for o caso, após a aquisição integral dos Ativos Alvo da Segunda Emissão listados acima, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente em Ativos Financeiros, em Títulos e Valores Mobiliários ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo.

A fim de ilustrar a destinação dos recursos prevista na presente seção, apresentamos abaixo quadros que demonstram os valores e percentuais, em relação ao montante distribuído no âmbito da Oferta, a ser destinado para a aquisição de cada um dos Ativos Imobiliários listados acima, contemplando os seguintes cenários: (1) colocação do Montante Mínimo da Oferta, (2) colocação do Montante da Oferta e (3) colocação do Montante da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional:

Cenário I – Montante Mínimo da Oferta R\$180.000.029,00		
Ativo	Valor destinado ao Ativo Alvo da Segunda Emissão (R\$)	% em relação ao Montante Mínimo da Oferta
Fração Ideal do Faria Lima Plaza	75.600.012,18	42%
Unidades do Edifício iTower	104.400.016,82	58%
TOTAL	180.000.029,00	100%

Cenário II – Montante da Oferta R\$300.000.074,50		
Ativo	Valor destinado ao Ativo Alvo da Segunda Emissão (R\$)	% em relação ao Montante da Oferta
Fração Ideal do Faria Lima Plaza	126.000.031,29	42%
Unidades do Edifício iTower	174.000.043,21	58%
TOTAL	300.000.074,50	100%

Cenário III – Montante da Oferta acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional R\$360.000.058,00		
Ativo	Valor destinado ao Ativo Alvo da Segunda Emissão (R\$)	% em relação ao Montante da Oferta acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional
Fração Ideal do Faria Lima Plaza	126.000.031,29	35%
Unidades do Edifício iTower	174.000.043,21	48%
Saldo remanescente*	59.999.983,50	17%
TOTAL	360.000.058,00	100%

* os recursos que sobejarem a aquisição pelo Fundo dos Ativos Alvo da Segunda Emissão serão utilizados no pagamento dos custos da Oferta, nos custos de aquisição dos Ativos Alvo da Segunda Emissão e, caso, ainda haja 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.

Descrição dos Ativos Alvo da Segunda Emissão



- **Fração Ideal do Faria Lima Plaza**

Faria Lima Plaza



O Fundo pretende adquirir a totalidade das ações de emissão da REC 2017, e, conseqüentemente, 40% (quarenta por cento) das ações de emissão da REC FL, de modo que o Fundo passará a ser proprietário, indiretamente, da Fração Ideal do Faria Lima Plaza, objeto da matrícula nº 137.630, Livro 02, Registro Geral, perante o 10^o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

O Faria Lima Plaza encontra-se em fase de construção, com previsão de entrega para 2021, e estará localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, um importante polo corporativo de São Paulo. O Faria Lima Plaza possuirá uma área bruta locável total de 40.937 m² (sendo a área do andar-tipo 2.042 m²) sendo que a Fração Ideal do Faria Lima Plaza corresponderá a uma área bruta locável de 16.375 m². O Faria Lima Plaza possuirá 1 torre com 20 pavimentos com pé-direito livre de 4,68 metros, sem considerar o forro e piso elevado. O Faria Lima Plaza possuirá heliponto, gerador, ar condicionado central e 1.143 vagas de estacionamento.





Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados à Fração Ideal do Faria Lima Plaza que sejam de conhecimento do Administrador ou do Gestor.

O Faria Lima Plaza conta com seguro de risco de engenharia e seguro para construção, fornecimento e prestação de serviços. Na opinião do Administrador do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel.

A aquisição da Fração Ideal do Faria Lima Plaza pelo Fundo não é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 e, portanto, não há necessidade de aprovação prévia e específica dos Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

O laudo de avaliação da Fração Ideal do Faria Lima Plaza, elaborado pela Colliers, em 17 de setembro de 2020, consta do Anexo VIII deste Prospecto Definitivo.

- **Descrição das principais disposições do Memorando de Entendimentos da Fração Ideal do Faria Lima Plaza**

Seguem abaixo os principais termos e condições do Memorando de Entendimentos da Fração Ideal do Faria Lima Plaza:

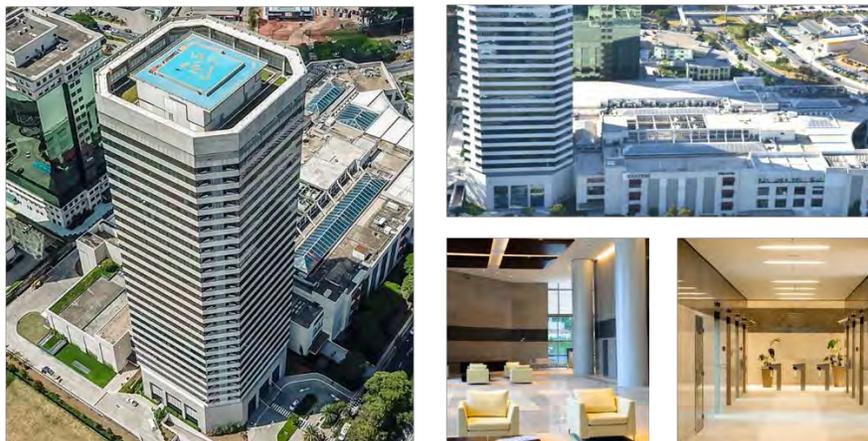
(a) **Objeto:** aquisição, pelo Fundo, de 100% (cem por cento) das ações de emissão da REC 2017 de titularidade do Vendedor, de modo que o Fundo passará a ser o único titular das ações da REC 2017, e, indiretamente, proprietário da Fração Ideal do Faria Lima Plaza, desde que atendidas determinadas condições precedentes estabelecidas no Memorando de Entendimentos da Fração Ideal do Faria Lima Plaza, a ser formalizada mediante celebração do contrato de compra e venda de ações da REC 2017 (“**SPA REC 2017**”). As partes do Memorando de Entendimentos da Fração Ideal do Faria Lima Plaza irão negociar de boa-fé os instrumentos relacionados à aquisição, pelo Fundo, das ações representativas do capital social da REC 2017. Após a aquisição das ações de emissão da REC 2017, o Fundo, na qualidade de acionista da REC 2017, pretende realizar a dissolução da REC 2017 com a consequente transferência da propriedade direta da Fração Ideal Faria Lima Plaza ao Fundo;

(b) **Preço:** o preço de aquisição, pelo Fundo, da totalidade das ações representativas do capital social da REC 2017 é de R\$ 540.612.585,41 (quinhentos e quarenta milhões, seiscentos e doze mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e quarenta e um centavos) (“**Preço da Fração Ideal do Faria Lima Plaza**”).

Nos termos do Memorando de Entendimentos da Fração Ideal do Faria Lima Plaza, o Preço da Fração Ideal do Faria Lima Plaza está sujeito à confirmação das premissas lá previstas, podendo ser ajustado caso as mesmas não sejam confirmadas. Para maiores informações sobre o Preço da Fração Ideal do Faria Lima Plaza, veja o Estudo de Viabilidade conforme constante do Anexo VI deste Prospecto.

- **Unidades do Edifício iTower**

iTower



O Fundo pretende adquirir a totalidade das ações de emissão da REC 2018, sociedade titular das seguintes Unidade do Edifício iTower, 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504, 601, 602, 603, 604, 701, 702, 703, 704, 801, 802, 803, 804, 901, 902, 903, 904, 1001, 1002, 1003, 1004, 1101, 1102, 1103, 1104, 1201, 1202, 1203, 1204, 1301, 1302, 1303, 1304, 1401, 1402, 1403, 1404, 1501, 1502, 1503, 1504, 1601, 1602, objeto das seguintes matrículas, todas perante o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo: 161.223, 161.224, 161.225, 161.226, 161.227, 161.228, 161.229, 161.230, 161.231, 161.232, 161.233, 161.234, 161.235, 161.236, 161.237, 161.238, 161.239, 161.240, 161.241, 161.242, 161.243, 161.244, 161.245, 161.246, 161.247, 161.248, 161.249, 161.250, 161.251, 161.252, 161.253, 161.254, 161.255, 161.256, 161.257, 161.258, 161.259, 161.260, 161.261, 161.262, 161.263, 161.264, 161.265, 161.266, 161.267, 161.268, 161.269, 161.270, 161.271, 161.272, 161.273, 161.274, 161.275, 161.276, 161.277, 161.278, 161.279, 161.280, 161.281, 161.282, 161.283, 161.284.

O Edifício iTower, entregue em 2011, está localizado na Alameda Xingu, nº 350, esquina com a Alameda Rio Negro, nº 111, do “Sítio Tamboré”, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo. O Edifício iTower possui uma área bruta locável total de 40.638 m² (sendo a área do andar-tipo 1.563 m²) sendo que as Unidades Edifício iTower correspondem a uma área bruta locável de 23.548 m². O Edifício iTower possui uma torre com 26 (vinte e seis) pavimentos com pé-direito livre de 2,80 metros. O Edifício iTower possui heliponto, gerador, ar condicionado central e 1.376 vagas de estacionamento.

iTower

Benefícios para os locatários de lajes corporativas de Barueri/Alphaville em relação à São Paulo (capital)

- Valores de IPTU por m² substancialmente inferiores¹.

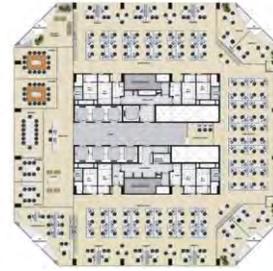
Região	Faixa de Valores do IPTU (R\$/m ²)
Alphaville	0,20 a 1,50
Jardins	20 a 27
Paulista	12 a 18
Berrini – Chucri Zaidan	10 a 14
Chácara Santo Antônio	6 a 8
Barra Funda	6 a 10

- A Lei Complementar 118, de 21 de novembro de 2002, do Código Tributário Municipal de Barueri, estabelece uma série de descontos no cálculo do valor do ISS².
- Os limites inferior e superior do custo com condominial por m² são razoavelmente menores³.

Região	Faixa de Valores de Condomínio (R\$/m ²)
Alphaville	11 a 24
São Paulo	15 a 32

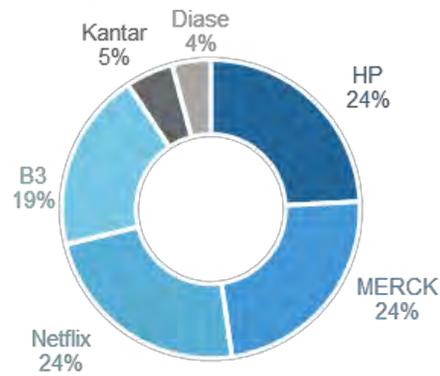


¹CBRE: <https://leismunicipais.com.br/a/sp/b/barueri/lei-complementar/2007/18/185/lei-complementar-n-185-2007-altera-a-lei-complementar-n-118-de-21-de-novembro-de-2002-codigo-tributario-municipal>



A taxa de ocupação das Unidades iTower é de 75,8% e a inadimplência média nos últimos 5 (cinco) anos é de 0%, no conhecimento do Gestor. Atualmente, a totalidade da receita imobiliária das Unidades iTower é proveniente de 6 (seis) locatários, conforme gráfico e indicado abaixo:

Locatários % da receita imobiliária²



- B3 S.A. – Bolsa Brasil Balcão, sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual atua no setor de bolsa de mercadorias e futuros (“**B3**”), locatária das seguintes unidades autônomas do Edifício iTower: 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203 e 204, nos termos do “*Contrato de Locação de Imóveis para Fins Não Residenciais*” celebrado em 28 de novembro de 2014, entre a CETIP S.A. – Mercados Organizados (posteriormente incorporada pela B3) e a RVD Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada, com sede Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Rua Xingu, 350, 16º andar, Alphaville Industrial, inscrita no CNPJ sob o nº 11.070.096/0001-80, anterior proprietária das Unidades Edifício iTower (“**RVD**”), conforme aditado de tempos em tempos, com vencimento em 31 de janeiro de 2021 (“**Contrato de Locação B3**”).
- CETIP Info Tecnologia S.A., sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.473.050/0001-60, a qual atua no setor de tratamento de dados, provedores de serviços de aplicação e serviços de hospedagem na internet (“**CETIP Info**”), locatária da área de 181,82m² da unidade autônoma 201 do Edifício iTower, nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão Parcial de Direitos e Obrigações Contratuais*” celebrado em 28 de setembro de 2015, entre a CETIP Info Tecnologia S.A., na qualidade de cessionária, CETIP S.A. – Mercados Organizados (antiga locatária), na qualidade de cedente e a RVD, na qualidade de interveniente anuente, conforme aditado de tempos em tempos, cujo prazo de vigência encontra-se em renovação.
- DIASE Construções Ltda., sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.616.538/0001-13, a qual atua no setor de administração de obras (“**DIASE**”), locatária das seguintes unidades autônomas do Edifício iTower: 1203 e 1204, nos termos do “*Contrato de Locação de Imóveis para Fins Não Residenciais*” celebrado em 11 de setembro de 2014, entre a DIASE e a RVD, conforme aditado de tempos em tempos, cujo prazo de vigência encontra-se em renovação.

- HP Brasil Indústria e Comércio de Equipamentos Eletrônicos Ltda., sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.086.683/0001-84, a qual atua no setor de comércio atacadista de equipamentos de informática (“**HP**”), locatária das seguintes unidades autônomas do Edifício iTower: 801, 802, 803, 804, 901, 902, 903, 904, 1001, 1002, 1003 e 1004, nos termos do “Contrato de Locação de Imóveis para Fins Não Residenciais” celebrado em 29 de abril de 2015, entre a HP e a RVD, conforme aditado de tempos em tempos, cujo prazo de vigência encontra-se em renovação.
- Kantar Worldpanel Brasil Pesquisa de Mercado Ltda., sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 73.200.396/0001-94, a qual atua no setor de pesquisas de mercado e de opinião pública (“**Kantar**”), locatária das seguintes unidades autônomas do Edifício iTower: 402, 403 e 404, nos termos do “Contrato de Locação de Imóveis para Fins Não Residenciais” celebrado em 18 de agosto de 2015, entre a Kantar e a RVD, cujo prazo de vigência encontra-se em renovação.
- Los Gatos Serviços de Produção Brasil Ltda., sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.918.203/0002-76, a qual atua no setor de atividades de produção cinematográfica, de vídeos e de programas de televisão (“**Los Gatos**”), locatária das seguintes unidades autônomas do Edifício iTower: 301, 302, 303 e 304, nos termos do “Contrato de Locação de Imóveis para Fins Não Residenciais” celebrado em 21 de fevereiro de 2019, entre a Los Gatos e a RVD, com vencimento em 31 de janeiro de 2024.
- Merck S/A, sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.069.212/0001-84, a qual atua no setor de fabricação de medicamentos alopáticos para uso humano (“**Merck**”), locatária das seguintes unidades autônomas do Edifício iTower: 503, 503, 601, 602, 603, 604, 701, 702, 703 e 704, nos termos do “Contrato de Locação de Imóveis para Fins Não Residenciais” celebrado em 05 de abril de 2017, entre a Merck e a RVD, com vencimento em 31 de março de 2027.
- Netflix Entretenimento Brasil Ltda., sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.590.585/0002-70, a qual atua no setor de portais, provedores de conteúdo e outros serviços de informação na internet (“**Netflix**”), locatária das seguintes unidades autônomas do Edifício iTower, em 2 (dois) contratos distintos: (i) 1401, 1402, 1403 e 1404, nos termos do “Contrato de Locação de Imóveis para Fins Não Residenciais” celebrado em 20 de março de 2017, entre a Netflix e a RVD Empreendimentos Imobiliários Ltda., com vencimento em 30 de novembro de 2023 (“**Contrato de Locação Netflix I**”); (ii) 1301, 1302, 1303 e 1304, nos termos do “Contrato de Locação de Imóveis para Fins Não Residenciais” celebrado em 08 de dezembro de 2018, entre a Netflix e a RVD, com vencimento em 30 de novembro de 2023.

A REC 2018 possui, nesta data, confissão de dívida com a RVD, no montante de R\$ 21.869.169,35 (vinte e um milhões oitocentos e sessenta e nove mil cento e sessenta e nove reais e trinta e cinco centavos) (“**Confissão de Dívida**”). Conforme previsto no Memorando de Entendimentos Edifício iTower, as obrigações assumidas pela REC 2018 deverão ser quitadas pela REC 2018 previamente ao fechamento da transação.

A São Paulo Wellness S.A., a Odebrecht Realizações Imobiliárias S.A. e a Scialpha Participações Ltda. celebraram em 23 de setembro de 2011, a “Convenção de Condomínio do Edifício iTower”, que regula os direitos dos condôminos, conforme principais disposições descritas abaixo (“**Convenção de Condomínio do Edifício iTower**”):

Das Partes de Propriedade Comuns: nos termos da Convenção de Condomínio do Edifício iTower, as partes de propriedade e uso comuns não são suscetíveis de alienação destacada das unidades autônomas, bem como de utilização exclusiva por qualquer condômino ou de ocupação, a qualquer título, por terceiros, salvo se houver expressa disposição em contrário na Convenção de Condomínio do Edifício iTower ou consentimento dos condôminos, tomado em Assembleia Geral, observado o quórum previsto abaixo. O Centro de

Convenções do Edifício iTower constitui unidade autônoma e é destinado à locação para a realização de eventos e congêneres, podendo ser utilizado pelos condôminos desde que arquem com a remuneração pela locação do espaço. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um ou mais condôminos serão de responsabilidade exclusivas do(s) condômino(s) que delas se servem. Todas as vagas de garagem constituem área comum do Condomínio do Edifício iTower, sendo, entretanto, atribuição de direito de uso às unidades autônomas.

Direitos dos Condôminos: nos termos a Convenção de Condomínio do Edifício iTower, ficam assegurados a todos os condôminos, dentre os demais direitos resultantes da Convenção Edifício iTower, os seguintes: (a) usar, fruir e livremente dispor das unidades autônomas de propriedade exclusiva e sobre elas exercer todos os direitos que lhes conferem a lei e a Convenção de Condomínio do Edifício iTower, desde que observadas as finalidades a que se destinam e que não prejudiquem a segurança e a solidez do Edifício iTower, não causem danos aos demais condôminos e/ou a terceiros, não infringjam normas legais e, ainda, respeitem o direito de terceiros, a boa ordem, os bons costumes, a saúde e o bem estar dos demais; (b) usar as partes de propriedade e uso comuns conforme a sua destinação e sem excluir a utilização dos demais condôminos, e sobre elas exercer todos os direitos que lhes conferem a lei e a Convenção de Condomínio do Edifício iTower, também devendo ser prevista as restrições de que trata o item “a” acima; (c) convocar Assembleia Geral, na forma prevista na Convenção de Condomínio do Edifício iTower e a ela comparecer, participar e votar nas deliberações desde que estejam quites com todas as despesas de condomínio vencidas; e (d) realizar modificações e/ou benfeitoria nas áreas internas das respectivas unidades autônomas, desde que não afetem e/ou prejudiquem de qualquer maneira a solidez e a segurança do Edifício iTower e que respeitem o regimento interno do Condomínio do Edifício iTower e as disposições legais e pertinentes às construções;

Encargos Comuns aos Condôminos: nos termos da Convenção de Condomínio do Edifício iTower, cada condômino participará do rateio de todas as despesas comuns do Edifício iTower, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, assim como das despesas extraordinárias, sendo incluídas nas despesas os valores referentes prêmios de seguros obrigatórios e de responsabilidade civil, tributos, taxas, contribuições que venham a incidir sobre as instalações comuns do condomínio do Edifício iTower, taxa de administração do condomínio do Edifício iTower, despesas de consumo do condomínio do Edifício iTower, dentre outras. As quotas das despesas de condomínio serão devidas pelos condôminos, mediante rateio proporcional às frações ideais de terreno e partes comuns, a partir da instituição do Edifício Itower. O orçamento aprovado em assembleia pode ser revisto por deliberação em assembleia geral extraordinária, com vistas a adequar o orçamento às necessidades do condomínio do Edifício iTower, o que se caracterizará pela realização da respectiva assembleia geral de instalação, ainda que não tenham os condôminos recebido as respectivas unidades autônomas. Nenhum valor a título de despesa condominial será devido anteriormente à instituição do condomínio.

Assembleia Geral: as deliberações conjuntas dos condôminos serão tomadas em assembleia geral, ordinária ou extraordinária. As assembleias gerais ordinárias realizar-se-ão duas vezes por ano, sendo a primeira até o último dia de maio de cada ano e a segunda até o último dia de janeiro do ano subsequente, e a ela competirá, principalmente: (a) apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do síndico e relatório das atividades da administradora, se houver, tudo relativamente ao exercício social anterior; (b) fixar o orçamento anual para o exercício social vincendo e a forma de cobrança das respectivas despesas de condomínio; (c) eleger o subsíndico, os membros de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria, quando for o caso; (d) proposição, discussão, aprovação e fixação da remuneração mensal do síndico; e (e) decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia.

A assembleia geral extraordinária decidirá, entre outros itens, sobre: (a) destituição do síndico e/ou dos membros de eventuais órgãos do Edifício iTower, (b) deliberar sobre o Fundo de Reserva; e (c) decidir sobre a aplicação de penalidades por infração ou inobservância à convenção ou regimento interno do Edifício iTower.

A convocação da Assembleia Geral poderá ser efetuada: (a) pelo síndico; (b) pelo(s) órgão(s) administrativo(s) ou de assessoria eventualmente escolhido(s) pela Assembleia Geral; e (c) por condôminos que representem 1/4 (um quarto) das frações ideais do Edifício iTower.

Deverá ser obedecido, para as matérias abaixo, o seguinte quórum para deliberação em assembleia geral: (a) eventual modificação e obras na estrutura, fachada e aspecto arquitetônico do Condomínio do Edifício iTower, demolição total ou parcial do Edifício: unanimidade dos votos dos condôminos do Edifício iTower (metade mais um dos votos dos presentes e dos não presentes em Assembleia Geral), computados pelas respectivas frações ideais no terreno e nas outras partes comuns do Edifício iTower; (b) reedificação ou reconstrução do condomínio do Edifício iTower, ou obras e benfeitorias que excedam o valor do orçamento anual: maioria absoluta das frações ideais; (c) alteração da convenção ou do regimento interno e eventual exigência de renúncia ou destituição do síndico ou demais membros da administração: 2/3 das frações ideais; (d) eleição do síndico e membros do Conselho Consultivo e Fiscal, e demais assuntos que, por lei, que exigem quórum qualificado: maioria simples dos votos dos condôminos presentes à assembleia.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados às Unidades Edifício iTower que seja de conhecimento do Administrador ou do Gestor e que não tenha sido mencionado anteriormente.

O Edifício iTower conta com seguro de responsabilidade civil. Na opinião do Administrador do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades dos locatários.

A aquisição das Unidades do Edifício iTower pelo Fundo não é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 e, portanto, não há necessidade de aprovação prévia e específica dos Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

O laudo de avaliação das Unidades do Edifício iTower, elaborado pela Colliers, em 17 de setembro de 2020, consta do Anexo IX deste Prospecto Definitivo

- ***Descrição das principais disposições do Memorando de Entendimentos Unidades do Edifício iTower***

Seguem abaixo os principais termos e condições do Memorando de Entendimentos Unidades do Edifício iTower:

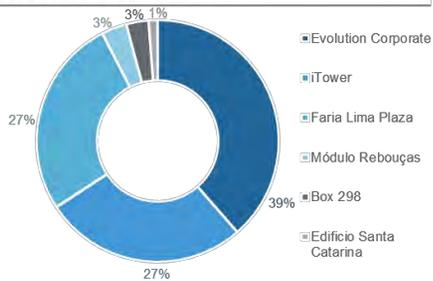
(a) **Objeto:** aquisição, pelo Fundo, de 100% (cem por cento) das ações de emissão da REC 2018 de titularidade do Vendedor, de modo que o Fundo passará a ser o único titular das ações da REC 2018, e, indiretamente, proprietário das Unidades do Edifício iTower, conforme indicado no item “Destinação de Recursos” da seção “Características da Oferta”, na página 67 deste Prospecto Definitivo, desde que atendidas determinadas condições precedentes estabelecidas no Memorando de Entendimentos das Unidades do Edifício iTower, a ser formalizada mediante celebração do contrato de compra e venda de ações da REC 2018 (“**SPA REC 2018**”). As partes do Memorando de Entendimentos das Unidades do Edifício iTower irão negociar de boa-fé os instrumentos relacionados à aquisição, pelo Fundo, das ações representativas do capital social da REC 2018. Após a aquisição das ações de emissão da REC 2018, o Fundo, na qualidade de acionista da REC 2018, pretende realizar a dissolução da REC 2018 com a consequente transferência da propriedade direta das Unidades do Edifício iTower; e

(b) **Preço:** o preço de aquisição, pelo Fundo, da totalidade das ações representativas do capital social da REC 2018 é de R\$ 255.177.638,40 (duzentos e cinquenta e cinco milhões, cento e setenta e sete mil, seiscentos e trinta e oito reais e quarenta centavos) (“**Preço das Unidades do Edifício iTower**”).

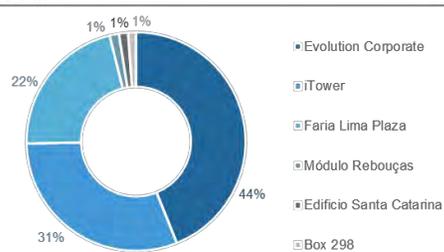
Nos termos do Memorando de Entendimentos das Unidades do Edifício iTower, o Preço da Fração Ideal das Unidades do Edifício iTower está sujeito à confirmação das premissas lá previstas, podendo ser ajustado caso as mesmas não sejam confirmadas. Para maiores informações sobre o Preço das Unidades do Edifício iTower, veja o Estudo de Viabilidade conforme constante do Anexo VI deste Prospecto.

Portfólio do Fundo após a aquisição dos Ativos Alvo da Segunda Emissão

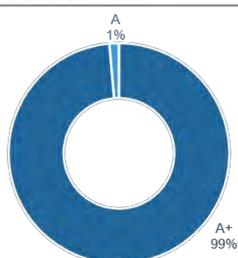
Imóveis¹ (% da receita imobiliária)



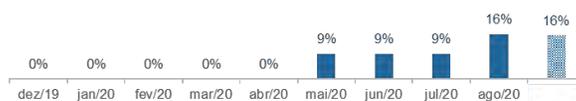
Imóveis² (% da ABL)



Qualidade do portfólio² ³ (% ABL)



Evolução da vacância física² (% da ABL)



¹Considera o valor do aluguel nominal integral para os contratos de locação vigentes, incluindo Prêmio de Locação SP 1, conforme definidos no Estudo de Viabilidade. Não considera receita com multas de rescisão antecipada. ²100% da ABL adquirida. ³ SitLA 2T20. Não considera os imóveis Módulo Rebouçás e Box 298. Fonte: XP Asset Management

6. 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 Novas 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 Novas 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 Novas Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Novas 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 Novas Cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Novas 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 Novas 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.

A instabilidade econômica resultante do impacto da pandemia mundial do COVID-19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) decretou a pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo.

As medidas de combate ao Covid-19 podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira e nos negócios do Fundo.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a Oferta.

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 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 enfrenta 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 registando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e por 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 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 Novas 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 Novas 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 Novas 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 Novas 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 Novas 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 possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor 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 Novas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Novas 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 Novas 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 variar, 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 variar, 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 Novas 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 Novas 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. 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 de conflito de interesse em relação aos Ativos Imobiliários.

A Política de Investimento estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, Ativos Imobiliários cuja estruturação, distribuição emissão e/ou administração/gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador, Gestor ou consultor especializado. Ocorre que o Gestor, em conjunto com o consultor especializado, se aplicável, recomendará Ativos Imobiliários ao Administrador, instruindo-o quanto à sua aquisição ou alienação. Adicionalmente, o Administrador é responsável pela administração de outros fundos geridos pelo Gestor, bem como é responsável pela administração de fundos cuja distribuição das cotas foi realizada por empresas ligadas ao Gestor. Essas situações podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Gestor pode não ser imparcial. Os atos que caracterizem conflito de interesses, conforme o Artigo 34 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o Administrador, o Fundo e o Gestor e o Fundo e o consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, sendo que os Cotistas poderão não aprovar a aquisição ou alienação de determinados Ativos Imobiliários. E, mesmo que aprovada pela da Assembleia Geral de Cotistas, tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Novas Cotas.

XXIV. 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.

XXV. 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 Novas 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.

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.

XXVI. 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.

XXVII. Risco de Diluição da participação do Cotista.

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 disponibilidade para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões 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.

XXVIII. 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.

XXIX. 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.

XXX. 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 em caso de não realização destes investimentos. 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.

XXXI. 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 aplicar sua disponibilidade de caixa na aquisição de Ativos Imobiliários. A ausência de imóveis e/ou Ativos Imobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Novas Cotas, ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do Administrador.

XXXII. 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.

XXXIII. 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.

XXXIV. 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 Novas Cotas:

(i) Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) imóvel(is) 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, diminuindo os preços dos aluguéis) 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.

(ii) Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir imóveis ou empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as aprovações e 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, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

(iii) Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo os imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos em decorrência da apólice de seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das respectivas 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 estes deliberem sobre

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, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

(iv) 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 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.

(v) 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.

(vi) 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.

(vii) 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.

(viii) 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.

(ix) Riscos ambientais

Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao 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 podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo e/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 Novas 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 e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive na obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam de licenciamento 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 ou venham a rescindir os respectivos contratos. 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 Novas Cotas.

(x) *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 ou do 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.

(xi) *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 Novas 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.

(xii) *Risco relacionado à aquisição de imóveis*

O Fundo poderá ser titular de imóveis ou direitos reais relativos a imóveis, assim como deter participação em 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. O processo de aquisição dos Ativos Alvo depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo o procedimento de diligência realizado pelo Administrador quando da aquisição de um Ativo Alvo e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venham a ser perfeitamente executado o Fundo poderá não conseguir adquirir ou alienar os Ativos Alvo, ou então não poderá adquirir ou alienar os Ativos Alvo nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências anteriores à aquisição do imóvel pelo Fundo. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos imóveis. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a ter perante os 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, pode haver débitos ou processos relacionados aos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel ou, ainda, pendências ou irregularidades 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. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações.

(xiii) Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

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

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, 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.

(xiv) 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 Novas 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 Novas Cotas.

(xv) 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 Novas Cotas.

(xvi) 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 não tenha interesse em renovar a locação, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

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

(xvii) *Riscos de despesas extraordinárias*

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, 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.

(xviii) *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.

(xix) *Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil*

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

(xx) *Riscos relacionados à regularidade da área construída e a não obtenção ou renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis*

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial ou de pagamento da indenização prevista na apólice; 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.

(xxi) *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 conseqüente 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, conseqüentemente aos Cotistas.

(xxii) *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, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

(xxiii) *Risco Relacionado a Projetos Greenfield*

Nos termos da Política de Investimentos, o Fundo poderá adquirir Ativos Alvo constituídos por projetos *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, em fase de estudos/desenvolvimento ou ainda em fase pré-operacional. Projetos dessa natureza apresentam riscos típicos relacionados às incertezas que englobam tais projetos, como riscos de planejamento, riscos de execução ou riscos de mercado, entre outros. Por serem investimentos de maior risco, os Ativos Alvo relacionados a tais projetos podem não apresentar a rentabilidade esperada e, conseqüentemente, impactar de forma negativa e adversa a rentabilidade do Fundo. O Gestor e o Administrador não têm como garantir que os projetos *greenfield* que eventualmente integrarem a carteira do Fundo serão desenvolvidos, executados e concluídos de forma satisfatória, nem como que os resultados mercadológicos ou financeiros de tais projetos atingirão as expectativas ou as premissas de investimento pelo Fundo. Em tal hipótese, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser impactados de forma adversa e relevante.

(xxiv) *Risco relacionado à aquisição de Imóveis onerados*

Nos termos da Política de Investimento, o Fundo poderá investir em Imóveis objeto de ônus ou garantias constituídos pelos antigos proprietários, o que pode dificultar ou impedir a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos Imóveis onerados, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, no período de negociação da aquisição do Imóvel e até 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 ou impedir a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo. Adicionalmente, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar referidos ônus ou garantias, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xxv) *Risco decorrentes da estrutura de exploração dos Imóveis*

A estrutura concebida para a exploração dos Imóveis pode envolver a interação de entes despersonalizados, como condomínios, nos quais o Fundo, na qualidade de proprietário, é parte integrante. Por essa razão, caso os condomínios venham a ser demandados judicialmente em função de atos e fatos anteriores à aquisição dos Imóveis pelo Fundo, o pagamento de eventuais condenações pode ser atribuído ao Fundo e não exclusivamente aos condôminos integrantes dos referidos entes à época do fato, o que pode afetar a rentabilidade do Fundo.

XXXV. 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.

XXXVI. 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, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, 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.

XXXVII. 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 recebíveis decorrentes dos ativos integrantes da carteira do 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, a Instituição Escrituradora, 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.

XXXVIII. 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.

XXXIX. 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 conseqüente 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.

XI. Risco de exposição associados à locação de imóveis

Os Imóveis integrantes da carteira do Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de lajes corporativas, edifícios destinados à educação ou hospitalares em certa região. Nesses casos, o valor dos alugueis dos Imóveis podem não ser os esperados pelo Fundo, de modo que eventuais retornos esperados pelo Fundo podem não se concretizar. Adicionalmente, as suas margens de lucros do Fundo 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. Nesses casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

XLI. Riscos Regulatórios

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

XLII. 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.

XLIII. Risco relativo à possibilidade de substituição do Gestor.

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os rendimentos do Fundo provêm, em grande parte, da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor, e de sua equipe especializada, para origem, 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.

XLIV. 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 lajes corporativas, 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.

XLV. 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 Novas Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

XLVI. Risco relacionado à possibilidade de inadimplência

Os Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento de locatários dos Imóveis ou dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, conforme o caso, dos Ativos Alvo que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

XLVII. Risco relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários.

Os Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários. 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.

XLVIII. Riscos relativos à Oferta e aos Ativos Alvo.

(i) Riscos da Distribuição Parcial e da Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta

A Emissão pode vir a ser cancelada caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta, equivalente a R\$ 180.000.029,00 (cento e oitenta milhões e vinte e nove reais), equivalentes a 2.292.994 (dois milhões,

duzentas e noventa e duas mil e novecentas e noventa e quatro) Novas Cotas. Na ocorrência desta hipótese, os valores até então integralizados pelos Cotistas ou 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 da Oferta, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, de modo que o investidor poderá não ser remunerado da forma esperada e poderá haver uma perda de oportunidade. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante da Oferta o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Imobiliários, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Novas Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das cotas do Fundo será reduzida.

Caso, na Data de Liquidação da Oferta, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta pelo Valor da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores.

Caso após a conclusão da liquidação da Oferta o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pela Administradora.

(ii) Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem 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.

(iii) 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.

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

Conforme previsto no item “Negociação no mercado secundário” na página 82 deste Prospecto Definitivo, as Novas 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 Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

(v) *Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta*

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento e Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. 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.

(vi) *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.

(vii) *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.*

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 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.

(viii) *Risco relativo ao Procedimento na Aquisição dos Ativos Alvo da Emissão*

O Fundo poderá sofrer perdas em decorrência de eventuais passivos não identificados nos processos de aquisição dos Ativos Alvo da Emissão e dos demais Ativos Imobiliários que venham ser adquiridos pelo Fundo. Em qualquer dessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

(ix) *Riscos Relacionados aos Eventuais Passivos nos Ativos Alvo da Emissão Existentes Anteriormente à Aquisição de Tais Ativos Imobiliários pelo Fundo*

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

XLIX. 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.

L. 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.

7. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DO GESTOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DO GESTOR

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.

Coordenador Líder

O Grupo XP é uma plataforma tecnológica de investimentos e de serviços financeiros, que tem por missão transformar o mercado financeiro no Brasil e melhorar a vida das pessoas.

A XP foi fundada em 2001, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores, vindo a tornar-se uma corretora de valores em 2007.

Com o propósito de oferecer educação e de melhorar a vida das pessoas por meio de investimentos independentes dos grandes bancos, a XP Investimentos vivenciou uma rápida expansão.

Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária no Grupo XP, de 49,9%, e reafirmando o sucesso de seu modelo de negócios.

Em dezembro de 2019, a XP Inc., sociedade holding do Grupo XP, realizou uma oferta inicial de ações na Nasdaq, sendo avaliada em mais de R\$78 bilhões à época.

O Grupo XP tem as seguintes áreas de atuação: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 590 fundos de 150 gestores; (ii) asset management, com mais de R\$40 bilhões de reais sob gestão, e que via XP Asset Management oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável e fundos de investimentos imobiliários; e (iii) mercado de capitais, engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira. Além da marca “XP” (www.xpi.com.br), o Grupo XP ainda detém as marcas “Rico” (www.rico.com.vc) e “Clear” (www.clear.com.br).

Em 30 de junho de 2020, o Grupo XP contava com mais de 2.360.000 clientes ativos e mais de 7.000 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R\$436 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra.

Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos

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

No segmento de renda fixa e híbridos, a XP apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking Anbima de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário, tendo coordenado 11 ofertas que totalizaram R\$ 3,7 bilhões em volume distribuído, representando 55,5% de participação nesse segmento até junho de 2020. Ainda no Ranking Anbima Distribuição de Renda Fixa, detém a 1ª colocação nas emissões de CRA e 2ª colocação nas emissões de CRI. Na visão consolidada que engloba debêntures, notas promissórias e securitização, a XP está classificada em 4º lugar, tendo distribuído R\$ 1,8 bilhões em 16 operações.

Em renda variável, a XP oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de equity sales presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de equity research que cobre mais de 45 empresas de diversos setores. Em 2019, a XP atuou de forma ativa no segmento de Equity Capital Markets atuando como assessora do Grupo CB na estruturação da operação de R\$2,30 bilhões que alterou a estrutura societária da Via Varejo; follow-on da Petrobras no valor de R\$7,30 bilhões; follow-on da Light no valor de R\$2,5 bilhões; IPO da Afya no valor de US\$250 milhões; follow-on da Movida no valor de R\$832 milhões; follow-on da Omega Geração no valor de R\$830 milhões; IPO da Vivara no valor de R\$2.041 milhões; follow-on de Banco do Brasil no valor de R\$5.837 milhões; follow-on de LOG Commercial Properties no valor de R\$637 milhões; IPO da C&A no valor de R\$1.627 milhões de reais e no IPO do Banco BMG no valor de R\$1.391 milhões, follow-on de Cyrela Commercial Properties no valor de R\$760 milhões; IPO da XP Inc. no valor de R\$9.276 milhões e no follow-on de Unidas no valor de R\$1.837 milhões. Ademais, nos anos de 2016, 2017 e 2018 a XP foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,2%, 53,4% e 64,1%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos anos.

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

Gestor

O Gestor é parte do Grupo XP, com 14 anos de atuação no mercado, 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, juntamente com a XP Gestão de Recursos Ltda. e a XP Private Equity contam com 91 profissionais, sendo 27 profissionais da XP Gestão de Recursos Ltda. e 43 profissionais do Gestor e 6 profissionais da XP Private Equity em seu quadro de colaboradores e, juntas, possuem mais de R\$ 51 bilhões em ativos sob gestão distribuídos entre mais de 500 mil cotistas de diferentes perfis. A XP Gestão de Recursos Ltda. é responsável pela gestão de ativos de renda variável e multimercado macro, com aproximadamente R\$ 8,4 bilhões em ativos, o Gestor pela gestão de ativos de renda fixa, crédito estruturado, imobiliário e infraestrutura com aproximadamente R\$ 40,5 bilhões em ativos e a XP Private Equity, pela gestão de ativos de *private equity*, com aproximadamente R\$ 1,1 bilhões em ativos.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

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, bem como pela administração de outros fundos geridos pelo Gestor, o Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Gestor.

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

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

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.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção “4. Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo de Custos da Oferta”, na página 89 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 114 deste Prospecto.

Relacionamento do Coordenador Líder com a Instituição Escrituradora

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e a Instituição Escrituradora não possuem qualquer relacionamento.

O Coordenador Líder e a Instituição Escrituradora 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 a Instituição Escrituradora

Na data deste Prospecto, o Gestor e a Instituição Escrituradora não possuem qualquer relacionamento.

O Gestor e a Instituição Escrituradora 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, o Auditor Independente e o Administrador não possuem qualquer relacionamento.

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.

9. 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.

Ademais, nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um inteiro e 5 décimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

O IOF-Câmbio incide sobre as operações de compra e venda de moeda estrangeira. 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 Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

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, apurados segundo o regime de caixa, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao Imposto sobre a Renda, à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

- a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
- b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O Imposto sobre a Renda pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“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 confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

(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 (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em fundo de investimento imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). 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) (ou 17% (dezessete por cento), no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1530, de 19 de dezembro de 2014), 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) (ou 17% (dezessete por cento), conforme aplicável); (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) (ou 17% (dezessete por cento), conforme aplicável) 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

As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente 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, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam 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 1.585/15.

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.

Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do IR na forma do disposto na Lei nº 8.668/93.

Os fundos de investimento imobiliário 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 8.668/93, da Lei nº 9.779/99, da Instrução CVM 472 e demais regras aplicáveis.

A Instrução CVM 472 estabeleceu que caso um fundo de investimentos imobiliário invista volume superior a 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio em títulos e valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555.

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.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

ANEXOS

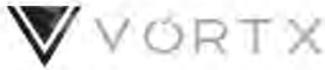
- ANEXO I** - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
- ANEXO II** - ATO DO ADMINISTRADOR DE 21 DE OUTUBRO DE 2019 E REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO
- ANEXO III** - ATOS DO ADMINISTRADOR, QUE APROVARAM OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA
- ANEXO IV** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO V** - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO VI** - ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO VII** - INFORME ANUAL DO FUNDO
- ANEXO VIII** - LAUDO DE AVALIAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL DO FARIA LIMA PLAZA
- ANEXO IX** - LAUDO DE AVALIAÇÃO DAS UNIDADES DO EDIFÍCIO ITOWER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



1

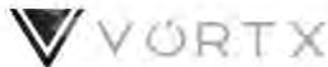
ATO DO ADMINISTRADOR

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO XP CORP 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 Rua Ferreira de Araújo, nº 221, conjunto 93, CEP 05428-000, 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:

RESOLVE:

- (i) Constituir um fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
- (ii) Determinar que o fundo de investimento imobiliário será denominado “XP Corp Fundo De Investimento Imobiliário – FII” (“Fundo”).
- (iii) Assumir as funções de administração e custódia do Fundo.
- (iv) Determinar que o responsável pela gestão da carteira do Fundo será a 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 que vier a ser celebrado com o Gestor.



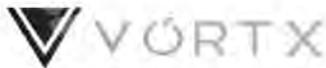
2

- (v) Determinar que o Diretor do Administrador responsável pela administração do Fundo, designado para responder, civil e criminalmente, pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas é o Sr. Edilberto Pereira, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, portador da cédula de identidade RG nº 3.471.554- 8/SSP-PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 536.217.199-20, com endereço comercial na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
- (vi) Determinar que a instituição intermediária líder responsável pela distribuição da primeira emissão de cotas do Fundo será a XP Investimentos Corretora Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 (“Coordenador Líder”), nos termos do artigo 31, parágrafo único da Instrução CVM 472.
- (vii) Aprovar o Regulamento do Fundo, cuja versão devidamente assinada pelo Administrador integra este instrumento como Anexo A (“Regulamento”).
- (viii) Aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo para distribuição mediante oferta pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, com as características e demais condições constantes do Suplemento de Cotas que constitui o Anexo II do Regulamento.

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, 22 de maio de 2018.



3

(Página de assinatura do "Instrumento Particular de Constituição do XP Corp Fundo de Investimento Imobiliário – FII")

Marcos Wanderley Pereira

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

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

Nathalia Oliveira de Santana Ferreira
RG: 22.547.902-1
CPF: 122.451.317-70

1. *Carolina de Oliveira Nogueira Dias*
Nome: **Carolina de Oliveira Nogueira Dias**
CPF: RG: 28.280.757-3
CPF: 345.124.538-81

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



10ª Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 22.919.536/0001-48
Renata Cristina de Oliveira Santos Aoki - Oficiala
Emol. R\$ 10.387,50 Protocolado e prenotado sob o n. **2.155.654** em
Estado R\$ 2.952,24 **23/05/2018** e registrado, hoje, em microfilme
Tresp R\$ 2.020,64 sob o n. **2.155.654**, em títulos e documentos.
R. Civil R\$ 546,71 São Paulo, 23 de maio de 2018
T. Justiça R\$ 712,91
M. Público R\$ 498,60
Iss R\$ 217,72

Total R\$ 17.336,32
Selos e taxas
Recursos p/verba

Renata Cristina de Oliveira Santos Aoki - Oficiala
Luizene Cristina da Silva Rodrigues - Escrivã - Autorizada

CLÉBER DOS SANTOS
Escrivente Autorizada

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277 - cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortexbr.com



4

ANEXO A DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO XP CORP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

REGULAMENTO

DO

XP CORP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Datado

de

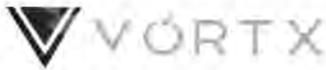
22 de maio de 2018



5

ÍNDICE

CAPÍTULO 1.	DEFINIÇÕES.....	6
CAPÍTULO 2.	CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	6
CAPÍTULO 3.	PRAZO DE DURAÇÃO	6
CAPÍTULO 4.	PÚBLICO ALVO.....	7
CAPÍTULO 5.	OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO	7
CAPÍTULO 6.	PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	12
CAPÍTULO 7.	OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR.....	14
CAPÍTULO 8.	VEDAÇÕES.....	22
CAPÍTULO 9.	SUBSTITUIÇÃO E DESCREDENCIAMENTO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	23
CAPÍTULO 10.	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE	25
CAPÍTULO 11.	ENCARGOS DO FUNDO	28
CAPÍTULO 12.	COTAS E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	31
CAPÍTULO 13.	SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO.....	33
CAPÍTULO 14.	AMORTIZAÇÃO E RESGATE	34
CAPÍTULO 15.	PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.....	34
CAPÍTULO 16.	APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO.....	35
CAPÍTULO 17.	RISCOS	36
CAPÍTULO 18.	ASSEMBLEIA GERAL.....	36
CAPÍTULO 19.	CONFLITO DE INTERESSES.....	44
CAPÍTULO 20.	POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	44
CAPÍTULO 21.	POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	47
CAPÍTULO 22.	ATOS E FATOS RELEVANTES.....	47
CAPÍTULO 23.	LIQUIDAÇÃO	48
CAPÍTULO 24.	TRIBUTAÇÃO	50
CAPÍTULO 25.	DISPOSIÇÕES FINAIS	51
ANEXO I –	DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO	52
ANEXO II -	SUPLEMENTO DAS COTAS DO FUNDO	59



6

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 “Lajes Corporativas”.

CAPÍTULO 3. PRAZO DE DURAÇÃO

3.1. O prazo de duração do Fundo é indeterminado.



7

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, na exploração comercial de empreendimentos preponderantemente na área de lajes corporativas, mediante a locação de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis (“Imóveis”), além de poder 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;



8

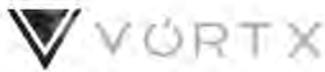
- (v) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo 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 específicos, 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.



9

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.

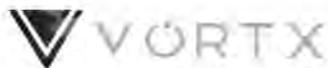
5.2.4. O Fundo poderá, a critério do Gestor, adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais.

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.



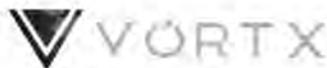
10

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 Côtistas, 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.

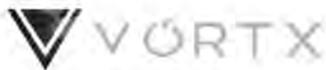
5.7. O Administrador pode, conforme instruções do Gestor, em nome do Fundo, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra nos Imóveis, sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro e estejam de acordo com a Política de 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



12

e do setor de imóveis comerciais, 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.



13

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.



14

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.



18

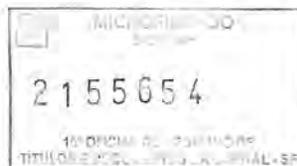
incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, 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



21

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 gestor do Fundo;
- (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 DESTE 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 n.º 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 compõem a carteira do Fundo.

9.3. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunirá-se 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 eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.



25

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.

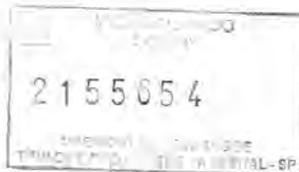
9.8. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos imóveis e demais direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

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:



26

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



27

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”) semestral, apurada nos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro, correspondente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre o Patrimônio Líquido Base (conforme definido abaixo) acrescido da somatória dos rendimentos distribuídos no semestre, e o Patrimônio Líquido Base atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA no semestre, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, acrescido de um *spread* de 6% (seis por cento) ao ano. A Taxa de Performance será apurada semestralmente e não possuirá caráter cumulativo, sendo recalculada a cada período. A Taxa de Performance será paga ao Gestor até o quinto dia útil do segundo mês subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de fevereiro e de agosto, bem como por ocasião da liquidação do Fundo, em qualquer caso, desde que o Patrimônio Líquido Base, corrigido pela variação do IPCA, acrescido de um *spread* de 6% (seis por cento) ao ano, para fins de cálculo da Taxa de Performance a partir da data da respectiva integralização, tenha sido totalmente restituído aos Cotistas por meio de pagamento de rendimentos. A Taxa de Performance será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero (TP>0):

$$TP = 0,20 * [VA i - VA p]$$



28

onde,

TP = Taxa de Performance;

Va i = Patrimônio Líquido Base acrescido da somatória dos rendimentos distribuídos aos Cotistas no semestre;

Va p = Patrimônio Líquido Base atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA no semestre, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, acrescido de um spread de 6% (seis por cento) ao ano.

10.6.1. Para fins desta Cláusula 10.6, “Patrimônio Líquido Base” significa o Patrimônio Líquido do Fundo na data da Primeira Emissão para o primeiro período de atualização ou, conforme o caso, o Patrimônio Líquido do Fundo apurado no final do semestre anterior para os períodos subsequentes.

10.6.2. Para fins deste Capítulo, 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 e/ou taxa de ingresso, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas, conforme estabelecido no suplemento de cada emissão.

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 compõem 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;



30

- (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.



31

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 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.

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.



33

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.

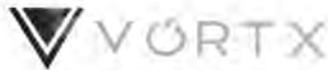
12.9. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

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.



34

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

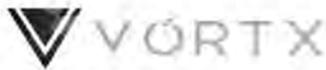
16.1. O exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro do mesmo ano.

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



36

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.



38

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 indicarão, 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.

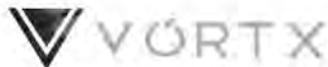
18.7. Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata a Cláusula 18.5 acima incluem:

- (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:



40

- (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.

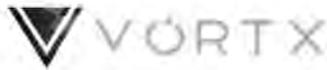
18.10. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. 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.



41

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;



42

- (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.

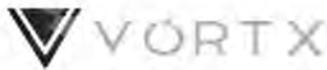
20.3.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos da Cláusula 20.1 acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações 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.



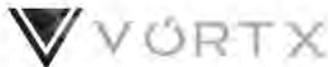
46

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.



47

CAPÍTULO 21. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

21.J. 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;



48

- (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 consequente 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.



51

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.

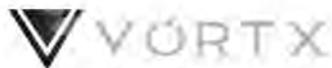
25.4. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 22 de maio de 2018

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

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

Nathalia Oliveira de Santana Ferreira
RG: 22.547.902-1
CPF: 122.451.317-70



52

ANEXO I – DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO

Administrador	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, inscrita no CNPJ/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.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
Ativos Alvo	Tem a definição constante da Cláusula 5.1 do Regulamento.
Ativos Financeiros	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.



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 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.
Auditor Independente	Tem a definição constante da Cláusula 6.5 do Regulamento.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Base de Cálculo da Taxa de Administração	Tem a definição constante da Cláusula 10.1.2 do Regulamento.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Boletim de Subscrição	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Capital Autorizado	Tem a definição constante da Cláusula 12.4 do Regulamento.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.

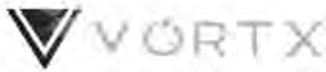


54

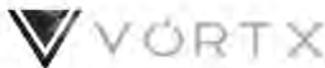
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimentos.
Código Civil Brasileiro	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Conflito de Interesses	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
Contrato de Gestão	Significa o "CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE GESTÃO DA CARTEIRA DO XP CORP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII", 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.
Cotas	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
Cotistas	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
Custodiante	Tem a definição constante da Cláusula 6.3 do Regulamento.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Despesas Extraordinárias	Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iii) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (iv) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (v) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (vi) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (vii) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.
Dia Útil	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortxbr.com



Escriturador	Tem a definição constante da Cláusula 6.4 do Regulamento.
Formador de Mercado	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.
Fundo	XP Corp Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
Gestor	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 (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.
Imóveis	Significam os imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os imóveis (inclusive aqueles gravados com ônus reais), relacionados a empreendimentos preponderantemente na área de lajes corporativas, conforme previsto na Cláusula 5.1 do Regulamento.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
Instrução CVM nº 400/03	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM nº 472/08	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM nº 476/09	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM nº 516/11	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lucros Semestrais	Tem a definição prevista na Cláusula 20.1 deste Regulamento.



Montante Mínimo da Primeira Emissão	Corresponde ao montante mínimo para a manutenção da Oferta Pública da Primeira Emissão, conforme indicado no Suplemento.
Oferta Pública	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.
Oferta Restrita	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.
Ofertas	Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.
Pessoas Ligadas	Significa: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

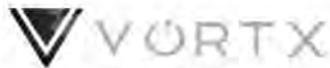


Patrimônio Líquido do Fundo	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Política de Investimento	Significa a política de investimento descrita neste Regulamento.
Primeira Emissão	A primeira emissão de Cotas do Fundo, que será regida pelo Suplemento constante do Anexo II desse Regulamento.
Primeira Liquidação	Significa a data da primeira integralização de Cotas do Fundo, equivalente, ao menos, ao Montante Mínimo da Primeira Emissão.
Prospecto	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Regulamento	O presente regulamento do Fundo.
Suplemento	É o suplemento constante do Anexo II deste Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão;
Taxa de Administração	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 10.1 deste Regulamento.
Taxa de Distribuição Primária	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.
Taxa de Performance	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 10.6 deste Regulamento.



58

Termo de Adesão	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
------------------------	---



59

ANEXO II - SUPLEMENTO DAS COTAS DO FUNDO

Montante da Primeira Emissão:	Inicialmente, R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.
Quantidade de Cotas:	Até 7.000.000 (sete milhões) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.
Cotas Adicionais:	Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante 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.
Cotas do Lote Suplementar:	Nos termos do artigo 14, § 1º e do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, o Montante 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



60

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.

Valor Unitário

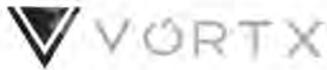
O valor unitário da Cota, na data da Primeira Emissão é de R\$ 100,00 (cem reais).

Preço de Subscrição:

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,

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão:

Será admitida a distribuição parcial, observado o Montante Mínimo da Primeira Emissão correspondente a 3.000.000 (três milhões) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 300.000.000,00 (trezentos 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



61

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.

Montante Mínimo por investidor:	100 (cem) Cotas, equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais).
Número de Séries:	Única.
Forma de Distribuição:	Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.
Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas:	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



62

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.



20180522144203



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

ATO DO ADMINISTRADOR DE 21 DE OUTUBRO DE 2019 E REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ATO DO ADMINISTRADOR

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Pelo presente instrumento particular (“Ato do Administrador”), **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no 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 (“Administrador”), neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra-assinados, na qualidade de instituição administradora do **XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.654.849/0001-40 (“Fundo”), considerando que, até a presente data, o referido Fundo não iniciou suas atividades e não possui cotistas:

RESOLVE:

1. Alterar determinadas disposições do regulamento do Fundo, datado de 28 de agosto de 2019, averbado no 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Capital - SP, sob o nº 2.188.508, em 30 de agosto de 2019 (“Regulamento”), sendo que a nova versão consolidada do Regulamento, devidamente assinada pelo Administrador, integra este instrumento como seu Anexo A;

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

São Paulo, 21 de outubro de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CRISTIANO DA SILVA
FERREIRA:281650888
90

Assinado de forma digital por
CRISTIANO DA SILVA
FERREIRA:28165088890
Dados: 2019.10.21 15:40:34 -03'00'

VICTOR OROSCO
BORGES:37239537862

Assinado de forma digital por
VICTOR OROSCO
BORGES:37239537862
Dados: 2019.10.21 15:36:13 -03'00'

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

REGULAMENTO

DO

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Datado
de
21 de outubro de 2019

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. DEFINIÇÕES.....	4
CAPÍTULO 2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	4
CAPÍTULO 3. PRAZO DE DURAÇÃO	4
CAPÍTULO 4. PÚBLICO ALVO	4
CAPÍTULO 5. OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO	4
CAPÍTULO 6. PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	8
CAPÍTULO 7. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR.....	10
CAPÍTULO 8. VEDAÇÕES.....	15
CAPÍTULO 9. SUBSTITUIÇÃO E DESCREDECIMENTO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	17
CAPÍTULO 10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE	18
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	26
CAPÍTULO 15. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.....	26
CAPÍTULO 16. APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO.....	27
CAPÍTULO 17. RISCOS	27
CAPÍTULO 18. ASSEMBLEIA GERAL.....	28
CAPÍTULO 19. CONFLITO DE INTERESSES.....	33
CAPÍTULO 20. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	34
CAPÍTULO 21. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	35
CAPÍTULO 22. ATOS E FATOS RELEVANTES.....	36
CAPÍTULO 23. LIQUIDAÇÃO.....	36
CAPÍTULO 24. TRIBUTAÇÃO	38
CAPÍTULO 25. DISPOSIÇÕES FINAIS	38
ANEXO I – DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO	40
ANEXO II - SUPLEMENTO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO	45

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 ao presente. 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 CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2.2. Para fins do Código ANBIMA e das “*Diretrizes do Código de Administração de Recursos de Terceiros*”, o Fundo é classificado como “FII Híbrido Gestão Ativa”, segmento “Híbrido”.

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, direta ou indiretamente (por meio da aquisição de cotas e/ou ações de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades

permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou cotas de fundos de investimento imobiliário ou qualquer direito real permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo direito de superfície, usufruto e domínio útil), na exploração comercial de empreendimentos preponderantemente nas áreas de lajes corporativas, educação e hospitais, incluindo projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, mediante a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis (“Imóveis”), além de poder buscar ganho de capital, conforme orientação do Gestor, por meio de compra e venda de Imóveis, cotas e/ou ações de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou cotas de fundos de investimento imobiliário detentores de direitos reais sobre Imóveis (em conjunto com o Imóveis, os “Ativos Imobiliários”). Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos nos seguintes ativos (“Títulos e Valores Mobiliários”):

- (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) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo;
- (iii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento exclusivamente atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (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.

5.1.1. Os Ativos Imobiliários e os Títulos e Valores Mobiliários 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 Imobiliários, Títulos e Valores Mobiliários 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. Os Ativos Imobiliários poderão estar relacionados a empreendimentos imobiliários prontos ou em construção ou 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 ou Títulos e Valores Mobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 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 ou Títulos e Valores Mobiliários.

5.2.8. Não obstante o disposto acima, caso o Fundo venha a investir preponderantemente em valores mobiliários, deverá ser observado o limite de investimento por emissor previsto na Instrução CVM nº 555/14, nos termos do § 5º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08. Subsidiariamente, o Administrador e o Gestor deverão cumprir as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Instrução CVM

nº 555/14, 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 alternativas para reenquadrar a carteira.

5.3. Uma vez integralizadas as Cotas do Fundo, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada ou investida em Ativos Imobiliários ou Títulos e Valores Mobiliários 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) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e (iii) cotas de fundos de investimento referenciados na taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“DI”) e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores.

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 Administrador, 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 Imobiliários 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 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. Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

5.7. 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.

5.8. As aplicações no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

5.9. 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.

5.10. 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 de imóveis das áreas de lajes corporativas, educação e hospitais, 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/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, 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 VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek,

nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013 (“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, dos Títulos e Valores Mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida pelo Administrador ou por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços (“Custodiante”), o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

6.3.1. Os Ativos Financeiros, os Títulos e Valores Mobiliários e os Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no sistema 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, Títulos ou Valores Mobiliários 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 pelo Administrador ou por instituição prestadora de serviço de escrituração de cotas devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços (“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 artigo 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 dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como das locações ou arrendamentos de referidos Imóveis, 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 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, em especial aquelas previstas no artigo 32 e seguintes da Instrução CVM nº 472/08, 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 recomendações dadas pelo Gestor;
- (ii) adquirir, transigir e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Imobiliários, 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, observadas as sugestões e recomendações dadas pelo Gestor;
- (iii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis 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;

- (iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas; (b) o livro de atas e de presença 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;
- (v) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iv) acima até o término de tal procedimento;
- (vi) elaborar, com o auxílio do Gestor, os formulários com informações aos Cotistas nos modelos anexos à Instrução CVM nº 472/08;
- (vii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, o Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08;
- (viii) elaborar, junto com as demonstrações contábeis 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;
- (ix) 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;
- (x) 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;
- (xi) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores devidos ao Fundo;
- (xii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (xiii) 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;

- (xiv) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xv) 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;
- (xvi) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xvii) 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;
- (xviii) 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;
- (xix) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- (xx) 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;
- (xxi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;
- (xxii) observar as disposições constantes deste Regulamento e de eventuais prospectos, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (xxiii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;
- (xxiv) 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, observadas, em todos os casos, as recomendações do Gestor;
- (xxv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados 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

(xxvi) 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, Títulos e Valores Mobiliários 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 Ativos Imobiliários 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) recomendar ao Administrador a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo;
- (iv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Títulos e Valores Mobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como das locações ou

arrendamentos de referidos Imóveis, 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) auxiliar o Administrador no controle e supervisão das atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, auxiliando o Administrador na fiscalização dos serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como das locações ou arrendamentos de referidos Imóveis, 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;
- (vi) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (vii) recomendar ao Administrador modificações neste Regulamento;
- (viii) 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;
- (ix) 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;
- (x) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (xi) auxiliar o Administrador na condução e execução da estratégia de desinvestimento do Fundo, observado o disposto nesse Regulamento, e recomendar ao Administrador (a) o reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) a realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (xii) 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;
- (xiii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários e Títulos e Valores Mobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;

- (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, conforme o caso, entre outros que julgue necessário ao cumprimento adequado dos incisos (i), (ii), (iii) e (x) 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 possa alcançar em decorrência de sua condição de gestor do Fundo;
- (xix) quando entender necessário, recomendar 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, dos Títulos e Valores Imobiliários e/ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: [https://downloads.xpi.com.br/cms/application/pdf/Pol%C3%ADtica%20de%20Exerc%C3%ADcio%20de%20Direito%20de%20Voto%20\(Proxy%20Vote\)_PRO_XPV_001_v1.pdf](https://downloads.xpi.com.br/cms/application/pdf/Pol%C3%ADtica%20de%20Exerc%C3%ADcio%20de%20Direito%20de%20Voto%20(Proxy%20Vote)_PRO_XPV_001_v1.pdf).

O GESTOR DESTE 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 Ativos Imobiliários), 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 mandatos 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 suas contas correntes;
- (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 artigo 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 Instrução CVM nº 472/08;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

8.2. A vedação prevista no inciso “x” da Cláusula 8.1 acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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.

8.4. As disposições previstas no inciso “ix” da Cláusula 8.1 acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

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 ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar, 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 compõem a carteira do Fundo.

9.3. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, o Administrador deverá convocar imediatamente Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto ou a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia, sendo certo que referida Assembleia Geral poderá ser convocada por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento do Administrador 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 eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos. A sucessão da propriedade fiduciária de Imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

9.6. A não substituição do Gestor ou do Administrador, conforme o caso: (i) em até 120 (cento e vinte) dias contados da data da renúncia, destituição ou do descredenciamento; ou (ii) em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral, sendo certo que, no caso do item (ii) o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

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, conforme o caso, estes continuarão recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que deixar de exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

9.10. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, 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, observado o disposto nos itens 10.1.4 e 10.1.5 abaixo. 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.

10.1.4. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.1 acima, será assegurado a título de Taxa de Administração um valor mínimo equivalente à soma dos montantes abaixo:

- (i) R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) devidos a título de prestação de serviços de administração e custódia;
- (ii) R\$ 2.000,00 (dois mil reais) devidos a título de prestação do serviço de escrituração, acrescido de um valor unitário por Cotista, conforme a variação da quantidade de Cotista, que será calculado da seguinte forma: (i) se o Fundo tiver entre 0 e 2.000 (dois mil) Cotistas, será acrescido R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por Cotista; (ii) se o Fundo tiver entre 2.001 (dois mil e um) e 10 (dez mil) Cotistas, será acrescido R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos) por Cotista; e (iii) se o Fundo tiver acima de 10.000 (dez mil) mil Cotistas, será acrescido R\$ 0,40 (cinquenta centavos) por Cotista. Os valores acima serão ainda acrescidos de (a) valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00

(cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (b) valor pelo cadastro de Cotistas no sistema de escrituração do Escriturador (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais); e (c) valor pelo envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente (custo unitário de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescidos de custos de postagens); e

- (iii) R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) devidos a título de prestação do serviço de banco liquidante.

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

10.2. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Gestor (conforme na Cláusula 10.5 abaixo), ao Custodiante, ao Escriturador e ao banco liquidante 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, do Escriturador e do banco liquidante, conforme disposto no Contrato de Gestão.

10.6. O Gestor fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”) calculada diariamente nos termos da fórmula abaixo, correspondente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre (a) o valor da Cota na data base de cálculo da Taxa de Performance acrescido da somatória dos rendimentos distribuídos aos Cotistas em cada semestre, os quais se encerram nos meses de junho e dezembro de cada ano, e (b) o valor da Cota apurado no último Dia Útil do semestre imediatamente anterior, atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, acrescido de um *spread* de 6% (seis por cento) ao ano, até a data base de cálculo da Taxa de Performance, multiplicada pela quantidade de Cotas do Fundo na data de apuração. A Taxa de Performance será paga semestralmente e não possuirá caráter cumulativo, sendo recalculada a cada semestre. A Taxa de Performance será paga ao Gestor até o 5º (quinto) Dia Útil do segundo mês subsequente ao encerramento de cada semestre, ou seja, nos meses de fevereiro e de agosto de cada ano, bem como por ocasião de qualquer amortização de Cotas e/ou 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) ao ano, para fins de cálculo da Taxa de Performance a partir da data da respectiva integralização, tenha sido totalmente restituído aos Cotistas por meio

de distribuição de rendimentos. A Taxa de Performance será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero (TP>0):

$$TP = 0,20 * [(VA i - VA p) \times Qi]$$

onde,

TP = Taxa de Performance;

VA i = o valor da Cota na data base de cálculo da Taxa de Performance acrescido da somatória dos rendimentos distribuídos aos Cotistas desde o encerramento do semestre anterior até a data base de cálculo;

VA p = o valor da Cota apurado no último Dia Útil do semestre imediatamente anterior, atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, acrescido de um *spread* de 6% (seis por cento) ao ano, até a data base de cálculo da Taxa de Performance; e

Qi = Quantidade de Cotas na data de apuração da Taxa de Performance.

10.6.1. Para fins da Cláusula 10.6 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 neste 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 do artigo 31 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 Assembleias Gerais;
- (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias nos termos da regulamentação e legislação vigentes, 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 Instrução CVM nº 472/08 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\$ 20.000.000.000,00 (vinte 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 Administrador a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima, conforme recomendação do Gestor.

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, sendo certo que, a critério do Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência.

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, definindo 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 das novas Cotas 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.

12.4.4. O preço de emissão de novas Cotas emitidas conforme item 12.4.3 acima deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor, dentre os critérios estabelecidos no item 12.4.1 acima.

12.4.5. No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos do item 12.4.3 acima, também será assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, sendo certo que a Assembleia Geral que deliberar sobre a emissão de novas cotas deverá definir a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência.

12.4.6. O direito de preferência referido nos itens 12.4.2 e 12.4.5 acima deverá ser exercido pelos Cotistas em prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, a ser previamente informado aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, sendo certo que os procedimentos referentes ao exercício do direito de preferência serão realizados segundo os prazos e procedimentos operacionais da B3.

12.5. Exceto se deliberado de forma diversa em Assembleia Geral, os Cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

12.5.1. A Assembleia Geral que deliberar sobre a emissão de novas Cotas deverá deliberar também sobre a possibilidade de cessão pelos Cotistas de seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, bem como sobre se haverá ou não abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, exceto caso a referida Assembleia Geral delibere pela inexistência de direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

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 e a possibilidade de subscrição parcial das Cotas da respectiva Oferta.

12.8. As Cotas somente poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3, conforme escolhidos 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 poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional, à vista na data a ser fixada nos documentos da Oferta ou em prazo determinado a ser fixado nos documentos da Oferta, e/ou em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, observados os requisitos previstos na regulamentação aplicável e o que vier a ser decidido pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral ou pelo Administrador, conforme o caso, 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 e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo e não responderá pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

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, dos Títulos e Valores Mobiliários 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, dos Títulos e Valores Mobiliários 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 contratado 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, bem como 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, ressalvado o disposto na Cláusula 18.1.2 abaixo e no artigo 17-A da Instrução CVM nº 472/08;
- (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) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se 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 que seja pessoa relacionada ao Administrador ou ao Gestor;
- (xi) a aprovação dos 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 (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, (ii) em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou dos demais prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone ou (iii) envolver redução da Taxa de Administração, Taxa de Performance ou taxa de custódia. As alterações previstas nos itens (i) e (ii) devem ser comunicadas aos Cotistas por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas e a alteração prevista no item (iii) deverá ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

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 artigo 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 observado que:

- (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 deliberações da Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, cabendo a cada Cota 1 (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 dos Cotistas presentes, em Assembleia Geral de Cotistas, e que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

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 Geral, 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 Geral, 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, sendo certo que referido pedido deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

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. É 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 Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 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 Geral.

18.15. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, conforme previstas no artigo 26-A da Instrução CVM nº 472/08.

18.15.1. A eleição do representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes 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, ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe 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 fê-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 aos demais Cotistas 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 nº 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, Títulos e Valores Mobiliários 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 Imobiliários e Títulos e Valores Mobiliários, 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 revendas 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, Ativos Financeiros e/ou Títulos e Valores Mobiliários 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, demais Ativos Imobiliários do Fundo, Ativos Financeiros e/ou Títulos e Valores Mobiliários, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários, Títulos e Valores Mobiliários 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, aos Títulos e Valores Mobiliários 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 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, Títulos e Valores Mobiliários 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, da seguinte documentação:

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias, (a) 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; e (b) comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME do Fundo; e

- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

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, sendo possível a subscrição da integralidade das cotas por um único investidor. 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. 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, 21 de outubro de 2019

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO I – DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO

Administrador	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
Ativos Financeiros	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) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e (iii) 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.
Ativos Imobiliários	Significam: (i) os Imóveis; e (ii) cotas e/ou ações de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou cotas de fundos de investimento imobiliário detentores de direitos reais sobre Imóveis.
Auditor Independente	Tem a definição constante da Cláusula 6.5 do Regulamento.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Base de Cálculo da Taxa de Administração	Tem a definição constante da Cláusula 10.1 (i) do Regulamento.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Boletim de Subscrição	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Capital Autorizado	Tem a definição constante da Cláusula 12.4 do Regulamento.
CNPJ/ME	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros
Código Civil Brasileiro	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Conflito de Interesses	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Contrato de Gestão	Significa o “ <i>CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE GESTÃO DA CARTEIRA DO XP PROPERTIES 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.
Cotas	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
Cotistas	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
Custodiante	Tem a definição constante da Cláusula 6.3 do Regulamento.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Despesas Extraordinárias	Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iii) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (iv) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (v) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (vi) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (vii) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.
Dia Útil	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Escriturador	Tem a definição constante da Cláusula 6.4 do Regulamento.
Formador de Mercado	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.
Fundo	XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
Gestor	XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. , sociedade com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013, ou outro que venha a substituí-lo.
Imóveis	Significam os imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os imóveis (inclusive aqueles gravados com ônus reais), relacionados a

	empreendimentos preponderantemente nas áreas de lajes corporativas, educação e hospitais, incluindo projetos de <i>greenfield</i> , ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, mediante a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, conforme previsto na Cláusula 5.1 do Regulamento.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
Instrução CVM nº 400/03	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM nº 472/08	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM nº 476/09	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM nº 516/11	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM nº 555/14	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lucros Semestrais	Tem a definição prevista na Cláusula 20.1 deste Regulamento.
Oferta Pública	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.
Oferta Restrita	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.
Ofertas	Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.
Patrimônio Líquido do Fundo	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Pessoas Ligadas	Significa: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
Política de Investimento	Significa a política de investimento do Fundo descrita neste

	Regulamento.
Primeira Emissão	A primeira emissão de Cotas do Fundo, que será regida pelo Suplemento constante do Anexo II desse Regulamento.
Prospecto	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Regulamento	O presente regulamento do Fundo.
Suplemento	É o suplemento constante do Anexo II deste Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão;
Taxa de Administração	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 10.1 deste Regulamento.
Taxa de Distribuição Primária	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, conforme aplicável, (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 (h) custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores (<i>roadshow</i>); e (i) outros custos relacionados às Ofertas.
Taxa de Performance	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 10.6 deste Regulamento.
Termo de Adesão	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
Títulos e Valores Mobiliários	Significam: (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) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo; (iii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento exclusivamente atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (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.
--	--

ANEXO II - SUPLEMENTO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO

Montante Inicial da Primeira Emissão:	Inicialmente, R\$ 360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais) (“ <u>Montante Inicial da Primeira Emissão</u> ”), sem considerar as Cotas do Lote Adicional e observada a possibilidade de distribuição parcial.
Quantidade de Cotas da Primeira Emissão:	Até 3.600.000 (três milhões e seiscentas mil) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
Lote Adicional:	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\$ 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de reais), correspondente a até 720.000 (setecentas e vinte mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a exclusivo critério do Administrador, em conjunto com o Gestor, e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta. O exercício da opção de distribuição das Cotas do Lote Adicional ocorrerá até a data de liquidação das Cotas.
Valor Unitário:	O valor unitário da Cota, na data da Primeira Emissão é de R\$ 100,00 (cem reais).
Preço de Subscrição e Emissão	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 Gestor, com exceção do comissionamento do Coordenador Líder, o qual será devido pelo Fundo.
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão:	Será admitida a distribuição parcial, observada a subscrição e integralização de, no mínimo, 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de

R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais) para a manutenção da Primeira Emissão (“Montante Mínimo da Primeira Emissão”). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Primeira Emissão, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos e rateados entre os respectivos investidores, na proporção das Cotas integralizadas, 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 das Cotas da Primeira Emissão, 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. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Nos termos do artigo 13, § 2º da Instrução CVM nº 472/08, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Primeira Emissão, em se tratando da primeira distribuição de Cotas do Fundo, o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio acima previsto.

Montante Mínimo por investidor:

250 (duzentas e cinquenta) Cotas por Investidor, equivalente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

Número de Classes e Séries:

Únicas.

Forma de Distribuição:

Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas:

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. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista na data a ser fixada nos documentos da Oferta ou em prazo determinado a ser fixado nos documentos da

	Oferta.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Regime de Colocação:	Melhores esforços.
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 (“ <u>Investidores Institucionais</u> ”) 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 (“ <u>Investidores Não Institucionais</u> ” e em conjunto com os Investidores Institucionais, “ <u>Investidores</u> ”).
Período de Colocação:	Sem prejuízo do período de reserva a ser determinado nos documentos da Oferta, a Oferta terá início na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas será encerrada na data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do anúncio de início da Oferta, ou (ii) até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro.
Negociação e Custódia das Cotas	As Cotas serão registradas para distribuição e

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

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 Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78.

ANEXO III

ATOS DO ADMINISTRADOR, QUE APROVARAM OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial Designado: Giovanni Cury Ramos Faria e Silva

Rua XV de Novembro, 251 - 2º andar - centro
Tel.: (XX11) 3115-0282 - Email: 10rtd@10rtd.com.br - Site: www.10rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 2.205.155 de 29/09/2020

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **8 (oito) páginas**, foi apresentado em 22/09/2020, o qual foi protocolado sob nº 2.207.337, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **2.205.155** e averbado no registro nº 2.155.654 de 23/05/2018 no Livro de Registro B deste 10º 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 a seguinte assinatura digital:

UNIPROOF SERVICOS E TECNOLOGIA LTDA:29383051000121(Padrão: PDF)

São Paulo, 29 de setembro de 2020

Assinado eletronicamente

Erivelton de Oliveira Rodrigues
Escrevente Autorizado

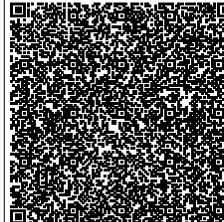
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 11.159,49	R\$ 3.171,64	R\$ 2.170,82	R\$ 587,34	R\$ 765,90
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 535,66	R\$ 233,90	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 18.624,75



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdts.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

10181293413176430



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
1111464TIDE000050216FE201

Página 000001/000008 Registro Nº 2.205.155 29/09/2020	Protocolo nº 2.207.337 de 22/09/2020 às 13:04:02h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.205.155 em 29/09/2020 e averbado no registro nº 2.155.654 de 23/05/2018 neste 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 11.159,49	RS 3.171,64	RS 2.170,82	RS 587,34	RS 765,90	RS 535,66	RS 233,90	RS 0,00	RS 0,00	RS 18.624,75	



**ATO DO ADMINISTRADOR DO
XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/ME nº 30.654.849/0001-40**

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, 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 CVM nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (“Administrador”), conforme recomendação da **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013 (“Gestor”), e nos termos do artigo 12.4 e seguintes do regulamento do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), conforme versão consolidada vigente, aprovada pelo Administrador por meio de instrumento particular de alteração realizado em 21 de outubro de 2019 (“Regulamento”), **RESOLVE:**

1 – Aprovar a realização da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“Segunda Emissão” e “Novas Cotas”, respectivamente), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, com preço unitário de emissão a ser calculado nos termos do artigo 12.4.1 do Regulamento, com base no valor de mercado das cotas do Fundo, considerando a média aritmética do preço de fechamento dos últimos 15 (quinze) pregões, contados a partir do Dia Útil anterior à data de divulgação do anúncio de início da Oferta (conforme abaixo definido) (“Anúncio de Início”), informado pela B3, o qual contemplará um desconto de até 5% (cinco por cento) (“Valor da Nova Cota”), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definido), totalizando, no mínimo, até R\$ 181.000.000,00 (cento e oitenta e um milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”) e, no máximo, até R\$ 301.000.000,00 (trezentos e um milhões de reais) (“Montante da Oferta”), observado que os valores exatos do Montante Mínimo da Oferta e do Montante da Oferta serão calculados a partir do Valor da Nova Cota, podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Anexo I), ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta, na forma da regulamentação aplicável, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), 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; e

2 – Aprovar a contratação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º

Página 000002/000008 Registro Nº 2.205.155 29/09/2020	Protocolo nº 2.207.337 de 22/09/2020 às 13:04:02h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.205.155 em 29/09/2020 e averbado no registro nº 2.155.654 de 23/05/2018 neste 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 11.159,49	RS 3.171,64	RS 2.170,82	RS 587,34	RS 765,90	RS 535,66	RS 233,90	RS 0,00	RS 0,00	RS 18.624,75	



andar, 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, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), convidadas a participar da Oferta (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”), observado que a contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

São Paulo, 21 de setembro de 2020.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Página 000003/000008 Registro Nº 2.205.155 29/09/2020	Protocolo nº 2.207.337 de 22/09/2020 às 13:04:02h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.205.155 em 29/09/2020 e averbado no registro nº 2.155.654 de 23/05/2018 neste 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 11.159,49	RS 3.171,64	RS 2.170,82	RS 587,34	RS 765,90	RS 535,66	RS 233,90	RS 0,00	RS 0,00	RS 18.624,75	



ANEXO I
AO ATO DO ADMINISTRADOR DO
XP PROPERTIES 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, até R\$ 181.000.000,00 (cento e oitenta e um milhões de reais) e, no máximo, até R\$ 301.000.000,00 (trezentos e um milhões de reais), observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Valor da Nova Cota, podendo o Montante da Oferta ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta;

Quantidade total de Novas Cotas: A quantidade exata de Novas Cotas será determinada a partir da fixação do Valor da Nova Cota, observada a possibilidade de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional e a possibilidade de distribuição parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta;

Lote Adicional: Nos termos do artigo 14, §2º da Instrução CVM 400, o Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) (“Lote Adicional”), a critério do Fundo, por meio do Administrador ou Gestor. Aplicar-se-ão às Novas Cotas do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta de tais Novas Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação;

Valor da Nova Cota: Será definido, nos termos do artigo 12.4.1 do Regulamento, com base no valor de mercado, considerando a média aritmética do preço de fechamento das Cotas do Fundo dos últimos 15 (quinze) pregões, contados a partir do Dia Útil anterior à data de publicação do Anúncio de Início, informado pela B3, contemplando um desconto de até 5% (cinco por cento), sem considerar a Taxa de Distribuição;

Taxa de Distribuição: Será devida pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Valor da Nova Cota, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, taxa correspondente a um determinado percentual, a ser definido em conjunto com o Coordenador Líder, incidente sobre o Valor da Nova Cota (“Taxa de Distribuição”), cujos recursos serão utilizados para pagamento dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, que poderão incluir, entre outros, (a) comissão de estruturação, a ser paga ao Coordenador Líder; (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder; (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA; (e) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3; (f) custos com registros em cartório

<p>Página 000004/000008</p> <p>Registro Nº 2.205.155 29/09/2020</p>	<p>Protocolo nº 2.207.337 de 22/09/2020 às 13:04:02h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.205.155 em 29/09/2020 e averbado no registro nº 2.155.654 de 23/05/2018 neste 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 11.159,49	RS 3.171,64	RS 2.170,82	RS 587,34	RS 765,90	RS 535,66	RS 233,90	RS 0,00	RS 0,00	RS 18.624,75	



de registro de títulos e documentos competente, caso aplicável; e (g) outros custos relacionados à Oferta. Eventualmente, caso a Taxa de Distribuição não seja suficiente para cobrir os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada para pagamento, no mínimo, da remuneração do Coordenador Líder e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Gestor, não resultando em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014;

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Segunda Emissão: Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, observado o montante mínimo de até R\$ 181.000.000,00 (cento e oitenta e um milhões de reais), observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Valor da Nova Cota, para a manutenção da Oferta (“Montante Mínimo da Oferta”). As Novas Cotas 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 Novas Cotas: A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a participação das Instituições Participantes da Oferta, observados os termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 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 junto à CVM, conforme previsto na Instrução CVM 400, na Instrução CVM 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes;

Investimento Mínimo por investidor: R\$ 25.017,43 (vinte e cinco mil e dezessete reais e quarenta e três centavos) (“Investimento Mínimo por Investidor”), o qual não inclui a Taxa de Distribuição, observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Valor da Nova Cota, e que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses a serem especificadas nos documentos da Oferta. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência;

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 e Classes: Série e classe únicas;

Forma de Distribuição: Pública, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;

Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado: As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos; 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;

<p>Página 000005/000008</p> <p>Registro Nº 2.205.155</p> <p>29/09/2020</p>	Protocolo nº 2.207.337 de 22/09/2020 às 13:04:02h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.205.155 em 29/09/2020 e averbado no registro nº 2.155.654 de 23/05/2018 neste 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 11.159,49	RS 3.171,64	RS 2.170,82	RS 587,34	RS 765,90	RS 535,66	RS 233,90	RS 0,00	RS 0,00	RS 18.624,75	



Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas: As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação (conforme abaixo definido). As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao respectivo agente de custódia do Investidor e/ou do Escriturador, e na data de liquidação da Oferta das Novas Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Valor da Nova Cota acrescido da Taxa de Distribuição;

Tipo de Distribuição: Primária;

Público Alvo da Oferta: A Oferta é destinada: (i) aos investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que sejam, (a) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, 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; assim como (b) os investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem um ou mais Pedidos de Subscrição em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.045,28 (um milhão e quarenta e cinco reais e vinte e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Valor da Nova Cota, 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 que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada o Investimento Mínimo por Investidor (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”). É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada;

Pessoas Vinculadas: Será permitida a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. 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 inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e as intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, observado que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, sendo consideradas como “**Pessoas Vinculadas**”, 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

<p>Página 000006/000008</p> <p>Registro Nº 2.205.155 29/09/2020</p>	Protocolo nº 2.207.337 de 22/09/2020 às 13:04:02h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.205.155 em 29/09/2020 e averbado no registro nº 2.155.654 de 23/05/2018 neste 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 11.159,49	RS 3.171,64	RS 2.170,82	RS 587,34	RS 765,90	RS 535,66	RS 233,90	RS 0,00	RS 0,00	RS 18.624,75	



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 a ser previsto nos documentos da Oferta;

Direito de Preferência: Será conferido o direito de preferência aos Cotistas, detentores de Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, na proporção do número de Cotas do Fundo que possuem, conforme aplicação do “Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”, a ser definido nos documentos da Oferta, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) (“Direito de Preferência”), respeitando-se o prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início. 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;

Direito de Subscrição de Sobras: Não será conferido aos cotistas do Fundo o direito de subscrição de sobras;

Direitos das Novas Cotas: As Novas Cotas 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, 30º andar, CEP 04543-010, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78;

Taxa de Gestão: o Gestor assumiu, voluntária e discricionariamente, o compromisso de aplicar um desconto de 20% (vinte por cento) em relação à parcela da Taxa de Administração (conforme definido no Regulamento) a que faz jus em decorrência da gestão da carteira do Fundo, no período de 1 (um) ano contado a partir da data de publicação do anúncio de encerramento da Oferta, sendo que, a partir do término do referido prazo, a parcela da Taxa de Administração a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido, nos termos do Regulamento e Contrato de Gestão; e

<u>Página</u> 000007/000008 <u>Registro Nº</u> 2.205.155 29/09/2020	Protocolo nº 2.207.337 de 22/09/2020 às 13:04:02h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.205.155 em 29/09/2020 e averbado no registro nº 2.155.654 de 23/05/2018 neste 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 11.159,49	RS 3.171,64	RS 2.170,82	RS 587,34	RS 765,90	RS 535,66	RS 233,90	RS 0,00	RS 0,00	RS 18.624,75	



Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

* * *

Página 000008/000008 Registro Nº 2.205.155 29/09/2020	Protocolo nº 2.207.337 de 22/09/2020 às 13:04:02h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.205.155 em 29/09/2020 e averbado no registro nº 2.155.654 de 23/05/2018 neste 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesa	Total
RS 11.159,49	RS 3.171,64	RS 2.170,82	RS 587,34	RS 765,90	RS 535,66	RS 233,90	RS 0,00	RS 0,00	RS 18.624,75	



ILMO. SR. OFICIAL DE REGISTRO

DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

APRESENTANTE

UNIPROOF SERVIÇOS E TECNOLOGIA LTDA.
CNPJ: 29.383.051/0001-21

Declaramos que o documento anexo constitui documento digital, cumprindo todos os requisitos legais, para fins de registro junto a esta Serventia, em favor das partes que o assinaram.

Os signatários do arquivo anexo são inteiramente responsáveis pela autoria e integridade do documento, e cuja autenticidade poderá ser verificada no site: <https://signature.uniproof.com.br>

O documento original contendo as assinaturas ICP-Brasil, está anexado neste PDF-A.



ASSINATURAS				
#	DATA	CPF/CNPJ	NOME	PADRÃO
1	22/09/2020	22.610.500/0001-88	Ariane Verrone (Vortex Dist. Tit. Val. Mobiliários - 22.610.500/0001-88)	Uniproof
2	21/09/2020	405.325.768-96	Ariane de Carvalho Salgado Verrone	Uniproof
3	21/09/2020	052.718.287-78	Lilian Palacios Mendonça Cerqueira	Uniproof
4	21/09/2020	40532576896	ARIANE DE CARVALHO SALGADO VERRONE IANNARELLI	ICP-Brasil
5	22/09/2020	29.383.051/0001-21	UNIPROOF SERVIÇOS E TECNOLOGIA LTDA	ICP-Brasil

* Assinaturas Uniproof realizadas pelas partes na forma como é permitido pelo artigo 10, § 2º, da Medida Provisória 2.200-2 de 24/08/2001.
Verifique a validade das assinaturas no site: <https://signature.uniproof.com.br/>



FATO RELEVANTE

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 30.654.849/0001-40

O **XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 30.654.849/0001-40 (“Fundo”), neste ato representado por seu administrador **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Administrador”), serve-se do presente para comunicar aos cotistas e ao mercado em geral o quanto segue:

(i) nos termos do artigo 12.4 do regulamento do Fundo, conforme versão consolidada vigente, aprovada pelo Administrador por meio de instrumento particular de alteração realizado em 21 de outubro de 2019 (“Regulamento”) e consoante recomendação da XP Vista Asset Management Ltda., na qualidade de gestora da carteira do Fundo (“Gestor”), o Administrador aprovou, nesta data, por meio de ato próprio (“Ato do Administrador”) (**ANEXO I**), a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“Segunda Emissão” e “Novas Cotas”, respectivamente), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, com preço unitário de emissão a ser calculado nos termos do artigo 12.4.1 do Regulamento, com base no valor de mercado das cotas de emissão do Fundo, considerando a média aritmética do preço de fechamento dos últimos 15 (quinze) pregões, contados a partir do Dia Útil anterior à data de divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), informado pela B3, contemplando um desconto de até 5% (cinco por cento) (“Valor da Nova Cota”), sem considerar a Taxa de Distribuição, totalizando, no mínimo, até R\$ 181.000.000,00 (cento e oitenta e um milhões de reais) e, no máximo, até R\$ 301.000.000,00 (trezentos e um milhões de reais), observado que os valores exatos do Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Anexo I) e do Montante da Oferta (conforme definido no Anexo I) serão calculados a partir do Valor da Nova Cota, podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Anexo I), ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta, na forma da regulamentação aplicável, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”).

Será conferido o direito de preferência aos Cotistas, detentores de Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, na proporção do número de Cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do “Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”, a ser definido nos termos dos



documentos da Oferta, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) (“Direito de Preferência”), respeitando-se o prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início. 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). As demais características da Oferta constam do suplemento anexo ao Ato do Administrador;

(ii) por meio do Ato do Administrador, foi aprovada a contratação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, 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, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”), observado que a contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014; e

(iii) o Gestor assumiu, voluntária e discricionariamente, o compromisso de aplicar um desconto de 20% (vinte por cento) em relação à parcela da Taxa de Administração (conforme definido no Regulamento) a que faz jus em decorrência da gestão da carteira do Fundo, no período de 1 (um) ano contado a partir da data de publicação do anúncio de encerramento da Oferta, sendo que, a partir do término do referido prazo, a parcela da Taxa de Administração a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido, nos termos do Regulamento e Contrato de Gestão.

A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA CVM, SERVINDO O PRESENTE COMUNICADO APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO, NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ANEXO I AO ATO DO ADMINISTRADOR ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

ESTE COMUNICADO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO



ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO DA OFERTA, E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

São Paulo, 21 de setembro de 2020.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(por seu administrador Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)



ANEXO I

**ATO DO ADMINISTRADOR DO
XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**



**ATO DO ADMINISTRADOR DO
XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/ME nº 30.654.849/0001-40**

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, 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 CVM nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (“Administrador”), conforme recomendação da **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013 (“Gestor”), e nos termos do artigo 12.4 e seguintes do regulamento do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), conforme aprovado pelo Administrador por meio de instrumento particular de alteração realizado em 21 de outubro de 2019 (“Regulamento”), **RESOLVE:**

1 - Retificar a deliberação constante no item 1 do “Ato do Administrador do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII” celebrado pelo Administrador em 21 de setembro de 2020 (“Ato do Administrador da Oferta”), para prever um novo desconto a ser aplicado sobre o Valor da Nova Cota (“Novo Desconto”), que passa a vigorar com a seguinte redação:

“1. Aprovar a realização da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“Segunda Emissão” e “Novas Cotas”, respectivamente), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, com preço unitário de emissão a ser calculado nos termos do artigo 12.4.1 do Regulamento, com base no valor de mercado das cotas do Fundo, considerando a média aritmética do preço de fechamento dos últimos 15 (quinze) pregões, contados a partir do Dia Útil anterior à data de divulgação do anúncio de início da Oferta (conforme abaixo definido) (“Anúncio de Início”), informado pela B3, o qual contemplará um desconto de até 8% (oito por cento) (“Valor da Nova Cota”), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definido), totalizando, no mínimo, até R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”) e, no máximo, até R\$ 301.000.000,00 (trezentos e um milhões de reais) (“Montante da Oferta”), observado que os valores exatos do Montante Mínimo da Oferta e do Montante da Oferta serão calculados a partir do Valor da Nova Cota, podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Anexo I), ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta, na forma da regulamentação aplicável, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), 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; e”



2 - Retificar o item “Valor da Nova Cota” constante no Anexo I ao Ato do Administrador da Oferta para prever o Novo Desconto e, em decorrência de tal ajuste, retificar os valores indicados nos itens “Investimento Mínimo por Investidor” e “Público Alvo da Oferta”, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

*“**Valor da Nova Cota:** Será definido, nos termos do artigo 12.4.1 do Regulamento, com base no valor de mercado, considerando a média aritmética do preço de fechamento das Cotas do Fundo dos últimos 15 (quinze) pregões, contados a partir do Dia Útil anterior à data de publicação do Anúncio de Início, informado pela B3, contemplando um desconto de até 8% (oito por cento), sem considerar a Taxa de Distribuição;”*

(...)

*“**Investimento Mínimo por investidor:** R\$ 25.054,82 (vinte e cinco mil e cinquenta e quatro reais e oitenta e dois centavos) (Investimento Mínimo por Investidor), o qual não inclui a Taxa de Distribuição, observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Valor da Nova Cota, e que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses a serem especificadas nos documentos da Oferta. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência;”*

(...)

*“**Público Alvo da Oferta:** A Oferta é destinada: (i) aos investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que sejam, (a) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, 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; assim como (b) os investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem um ou mais Pedidos de Subscrição em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.014,12 (um milhão e quatorze reais e doze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Valor da Nova Cota, 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 que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada o Investimento Mínimo por Investidor (Investidores Não Institucionais) e, em conjunto com os Investidores Institucionais, (Investidores). É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada;”*

3 - Ratificar as demais deliberações do Ato do Administrador da Oferta e consolidar as demais condições da Oferta (conforme definido no Ato do Administrador da Oferta), nos termos previstos no Anexo I ao presente instrumento.

São Paulo, 22 de outubro de 2020.



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

MARCOS WANDERLEY
PEREIRA:01425563783

Assinado de forma digital por
MARCOS WANDERLEY
PEREIRA:01425563783
Dados: 2020.10.22 10:50:10 -03'00'

Nome:
Cargo:

LILIAN PALACIOS
MENDONCA
CERQUEIRA:05271828778

Assinado de forma digital por
LILIAN PALACIOS MENDONCA
CERQUEIRA:05271828778
Dados: 2020.10.22 10:47:48 -03'00'

Nome:
Cargo:



ANEXO I
AO ATO DO ADMINISTRADOR DO
XP PROPERTIES 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, até R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais) e, no máximo, até R\$ 301.000.000,00 (trezentos e um milhões de reais), observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Valor da Nova Cota, podendo o Montante da Oferta ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta;

Quantidade total de Novas Cotas: A quantidade exata de Novas Cotas será determinada a partir da fixação do Valor da Nova Cota, observada a possibilidade de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional e a possibilidade de distribuição parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta;

Lote Adicional: Nos termos do artigo 14, §2º da Instrução CVM 400, o Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) (“Lote Adicional”), a critério do Fundo, por meio do Administrador ou Gestor. Aplicar-se-ão às Novas Cotas do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta de tais Novas Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação;

Valor da Nova Cota: Será definido, nos termos do artigo 12.4.1 do Regulamento, com base no valor de mercado, considerando a média aritmética do preço de fechamento das Cotas do Fundo dos últimos 15 (quinze) pregões, contados a partir do Dia Útil anterior à data de publicação do Anúncio de Início, informado pela B3, contemplando um desconto de até 8% (oito por cento), sem considerar a Taxa de Distribuição;

Taxa de Distribuição: Será devida pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Valor da Nova Cota, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, taxa correspondente a um determinado percentual, a ser definido em conjunto com o Coordenador Líder, incidente sobre o Valor da Nova Cota (“Taxa de Distribuição”), cujos recursos serão utilizados para pagamento dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, que poderão incluir, entre outros, (a) comissão de estruturação, a ser paga ao Coordenador Líder; (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder; (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA; (e) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3; (f) custos com registros em cartório



de registro de títulos e documentos competente, caso aplicável; e (g) outros custos relacionados à Oferta. Eventualmente, caso a Taxa de Distribuição não seja suficiente para cobrir os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada para pagamento, no mínimo, da remuneração do Coordenador Líder e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Gestor, não resultando em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014;

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Segunda Emissão: Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, observado o montante mínimo de até R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Valor da Nova Cota, para a manutenção da Oferta (“Montante Mínimo da Oferta”). As Novas Cotas 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 Novas Cotas: A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a participação das Instituições Participantes da Oferta, observados os termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 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 junto à CVM, conforme previsto na Instrução CVM 400, na Instrução CVM 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes;

Investimento Mínimo por investidor: R\$ 25.054,82 (vinte e cinco mil e cinquenta e quatro reais e oitenta e dois centavos) (“Investimento Mínimo por Investidor”), o qual não inclui a Taxa de Distribuição, observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Valor da Nova Cota, e que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses a serem especificadas nos documentos da Oferta. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência;

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 e Classes: Série e classe únicas;

Forma de Distribuição: Pública, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;

Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado: As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos; 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;



Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas: As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação (conforme abaixo definido). As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao respectivo agente de custódia do Investidor e/ou do Escriturador, e na data de liquidação da Oferta das Novas Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Valor da Nova Cota acrescido da Taxa de Distribuição;

Tipo de Distribuição: Primária;

Público Alvo da Oferta: A Oferta é destinada: (i) aos investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que sejam, (a) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, 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; assim como (b) os investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem um ou mais Pedidos de Subscrição em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.014,12 (um milhão e quatorze reais e doze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Valor da Nova Cota, 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 que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada o Investimento Mínimo por Investidor (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”). É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada;

Pessoas Vinculadas: Será permitida a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. 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 inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e as intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, observado que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, sendo consideradas como “**Pessoas Vinculadas**”, 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 a ser previsto nos documentos da Oferta;

Direito de Preferência: Será conferido o direito de preferência aos Cotistas, detentores de Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, na proporção do número de Cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do “Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”, a ser definido nos documentos da Oferta, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) (“Direito de Preferência”), respeitando-se o prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive. 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;

Direito de Subscrição de Sobras: Não será conferido aos cotistas do Fundo o direito de subscrição de sobras;

Direitos das Novas Cotas: As Novas Cotas 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, 30º andar, CEP 04543-010, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78;

Taxa de Gestão: O Gestor assumiu, voluntária e discricionariamente, o compromisso de aplicar um desconto de 20% (vinte por cento) em relação à parcela da Taxa de Administração (conforme definido no Regulamento) a que faz jus em decorrência da gestão da carteira do Fundo, no período de 1 (um) ano contado a partir da data de publicação do anúncio de encerramento da Oferta, sendo que, a partir do término do referido prazo, a parcela da Taxa de Administração a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido, nos termos do Regulamento e Contrato de Gestão; e



Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

* * *



FATO RELEVANTE

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 30.654.849/0001-40

O **XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 30.654.849/0001-40 (“Fundo”), neste ato representado por seu administrador **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Administrador”), serve-se do presente para comunicar aos cotistas e ao mercado em geral, em complemento ao Fato Relevante divulgado em 21 de setembro de 2020, que:

(i) foi realizado, nesta data, o “Ato do Administrador do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, de forma a retificar a deliberação constante no item 1 do “Ato do Administrador do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII” celebrado em 21 de setembro de 2020 (“Ato do Administrador da Oferta”), para prever um novo desconto a ser aplicado sobre o Valor da Nova Cota (“Novo Desconto”), que passou a vigorar com a seguinte redação:

“1. Aprovar a realização da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“Segunda Emissão” e “Novas Cotas”, respectivamente), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, com preço unitário de emissão a ser calculado nos termos do artigo 12.4.1 do Regulamento, com base no valor de mercado das cotas do Fundo, considerando a média aritmética do preço de fechamento dos últimos 15 (quinze) pregões, contados a partir do Dia Útil anterior à data de divulgação do anúncio de início da Oferta (conforme abaixo definido) (“Anúncio de Início”), informado pela B3, o qual contemplará um desconto de até 8% (oito por cento) (“Valor da Nova Cota”), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definido), totalizando, no mínimo, até R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”) e, no máximo, até R\$ 301.000.000,00 (trezentos e um milhões de reais) (“Montante da Oferta”), observado que os valores exatos do Montante Mínimo da Oferta e do Montante da Oferta serão calculados a partir do Valor da Nova Cota, podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Anexo I), ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta, na forma da regulamentação aplicável, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), 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; e”

(ii) as demais deliberações aprovadas por meio do Ato do Administrador da Oferta que não tenham sido retificadas nesta data foram devidamente ratificadas pelo Administrador.

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

São Paulo, 22 de outubro de 2020.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(por seu administrador Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(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., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus diretores estatutários, **FABRÍCIO CUNHA DE ALMEIDA**, brasileiro, casado, advogado, portador da carteira de identidade nº 144.640, expedida pela OAB/RJ, inscrito no CPF/ME sob o nº 056.388.647-17, com mesmo endereço comercial conforme indicado anteriormente e **BERNARDO AMARAL BOTELHO**, brasileiro, casado, advogado, portador da carteira de identidade nº 98.988, expedida pela OAB/RJ, inscrito no CPF/ME sob o nº 043.015.787-81, com mesmo endereço comercial conforme indicado anteriormente, na qualidade de instituição líder (“**Coordenador Líder**”) da oferta pública de distribuição de novas cotas da 2ª (segunda) emissão do **XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.654.849/0001-40, na qualidade de emissor e ofertante (“**Fundo**” e “**Novas Cotas**”, respectivamente), administrado pela **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, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (“**Administrador**”), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”) declara que 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 definitivo da Oferta (“**Prospecto Definitivo**”), inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, respondendo pela falta de diligência ou omissão.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto Definitivo contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas, 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 Definitivo, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram ou serão, conforme o caso, elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 21 de setembro de 2020.

BERNARDO AMARAL
BOTELHO:04301578
781

Assinado de forma digital por
BERNARDO AMARAL
BOTELHO:04301578781
Dados: 2020.09.18 15:11:45
-03'00'

FABRÍCIO CUNHA DE
ALMEIDA:056388647
17

Assinado de forma digital por
FABRÍCIO CUNHA DE
ALMEIDA:05638864717
Dados: 2020.09.18 15:12:19 -03'00'

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 22.610.500/0001-88, 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, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus diretores estatutários, **MARCOS WANDERLEY PEREIRA**, brasileiro, casado, economista, portador do C.I.R.G. nº 21.189-3-CORECON/RJ, inscrito no CPF/ME sob o nº 014.255.637-83; e **FLAVIO SCARPELLI DE SOUZA**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG 30.372.545-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 293.224.508-27, ambos com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 2º andar, conjunto 202, Edifício Plaza Iguatemi, na qualidade de administradora do **XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.654.849/0001-40, na qualidade de emissor e ofertante (“**Fundo**”), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das novas cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo (“**Oferta**” e “**Novas Cotas**”, respectivamente), conforme exigido pelo Artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição das Novas Cotas; (ii) o prospecto definitivo da Oferta (“**Prospecto Definitivo**”) contém, na data de sua disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (iii) o Prospecto Definitivo e suas respectivas atualizações, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes; e (iv) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto Definitivo, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são ou serão, conforme o caso, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 21 de setembro de 2020.

MARCOS WANDERLEY PEREIRA:01425563783
Assinado de forma digital por
MARCOS WANDERLEY
PEREIRA:01425563783
Dados: 2020.09.21 10:37:00 -03'00'

FLAVIO SCARPELLI DE SOUZA:29322450827
Assinado de forma digital por
FLAVIO SCARPELLI DE
SOUZA:29322450827
Dados: 2020.09.21 11:50:10 -03'00'

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador

Nome: MARCOS WANDERLEY PEREIRA

Cargo: Diretor

Nome: FLAVIO SCARPELLI DE SOUZA

Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

O estudo de viabilidade da segunda emissão de cotas do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”, “Cotas”, “Emissão” e “Estudo de Viabilidade”, respectivamente), as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Oferta”), foi elaborado pela XP Vista Asset Management Ltda. (“XP Asset” ou “Gestor”) em outubro de 2020.

Para a realização desta análise foram utilizadas informações baseadas em dados históricos dos mercados 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. O presente estudo considera a viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira dos Ativos Alvo da Segunda Emissão (conforme abaixo definido). A XP Asset não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Os termos utilizados neste Estudo de Viabilidade, iniciados em letras maiúsculas, que estejam no singular ou no plural e que não sejam definidos de outra forma neste Estudo de Viabilidade, terão os significados que lhes são atribuídos no “*Prospecto Definitivo da Distribuição Pública da Segunda Emissão de Cotas do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII*” (“Prospecto”).

1. INTRODUÇÃO

O Fundo é uma plataforma da XP Asset que visa à obtenção de renda e ganho de capital mediante a exploração comercial de empreendimentos corporativos, preponderantemente em lajes corporativas, educação e hospitais, incluindo projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros.

Observada a política de investimentos do Fundo, os recursos da Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo dos seguintes Ativos Imobiliários, conforme definidos no Prospecto (em conjunto, “Ativos Alvo da Segunda Emissão”): (i) Unidades do Edifício iTower, mediante a aquisição, pelo Fundo, da totalidade das ações de emissão da REC 2018 II Empreendimentos e Participações S.A.

(“REC 2018”); e (ii) Fração Ideal do Faria Lima Plaza, mediante a aquisição, pelo Fundo, da totalidade das ações de emissão da REC 2017 Empreendimentos e Participações X S.A. (“REC 2017”), observado o quanto previsto abaixo. Após a aquisições das participações societárias indicadas acima, o Fundo, na qualidade de acionista das sociedades proprietárias dos imóveis, poderá optar pela dissolução das sociedades e transferência da propriedade direta dos imóveis ao Fundo.

(i) em primeiro lugar, na hipótese de distribuição de cotas em quantidade suficiente para compor o Montante Mínimo da Oferta, será realizado o pagamento de parte do valor devido para a aquisição dos Ativos Alvo da Segunda Emissão até o limite do Montante Mínimo da Oferta, sendo 58% (cinquenta e oito por cento) destinado para a aquisição das ações de emissão da REC 2018 e 42% (quarenta e dois por cento) para a aquisição das ações de emissão da REC 2017;

(ii) em segundo lugar, na hipótese de distribuição de cotas em quantidade suficiente para compor o Montante da Oferta, será realizado o pagamento de parte do valor devido para a aquisição dos Ativos Alvo da Segunda Emissão até o limite do Montante da Oferta, sendo 58% (cinquenta e oito por cento) destinado para a aquisição das ações de emissão da REC 2018 e 42% (quarenta e dois por cento) para a aquisição das ações de emissão da REC 2017; e

(iii) em terceiro lugar, na hipótese de distribuição de cotas em quantidade suficiente para compor o Montante da Oferta, considerando a emissão de Cotas do Lote Adicional, será realizado o pagamento de parte do valor devido para a aquisição dos Ativos Alvo da Segunda Emissão, sendo 48% (quarenta e oito por cento) destinado para a aquisição das ações de emissão da REC 2018 e 35% (trinta e cinco por cento) para a aquisição das ações de emissão da REC 2017, e os recursos remanescentes serão utilizados para aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo, e/ou aplicados em Ativos Financeiros.

Caso não sejam implementadas as condições precedentes ou a conclusão da auditoria dos Ativos Alvo da Segunda Emissão não seja satisfatória, os recursos decorrentes da Oferta 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 abaixo e observada a Política de Investimento do Fundo.



Serão fatores de decisão para alocação dos recursos na carteira de Ativos Imobiliários:

- As especificações técnicas, o padrão construtivo e a integridade das áreas técnicas, equipamentos e instalações 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 dos Ativos Imobiliários para sua operação;
- O valor e a eficácia das garantias oferecidas no âmbito dos contratos de locação;
- 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 e do administrador

condominial, sua qualidade creditícia e as amarras de seu alinhamento de longo prazo, conforme o caso;

- A realização de diligência completa, consubstanciando aspectos legais, contábeis, fiscais, operacionais, financeiros, dos contratos de locação, dos imóveis, dos respectivos vendedores e de seus antecessores, de forma satisfatória ao Gestor e ao Administrador; e
- 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 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 da Segunda Emissão, conforme cenários abaixo:

Cenário 1: Montante Mínimo da Oferta

No mínimo, R\$ 180.000.029,00

Oferta	Data de Entrada	Cap Rate¹
Ativos Alvo da Segunda Emissão	Nov/20	8,4%

Cenário 2: Montante da Oferta

Até R\$ 300.000.074,50

Oferta	Data de Entrada	Cap Rate¹
Ativos Alvo da Segunda Emissão	Nov/20	8,4%

Cenário 3: Montante da Oferta acrescido das Cotas do Lote Adicional

Até R\$ 360.000.058,00

Oferta	Data de Entrada	Cap Rate¹
Ativos Alvo da Segunda Emissão	Nov/20	8,4%

¹Primeiros 12 meses. Não considera ITBI e demais despesas necessárias à transferência da titularidade direta ou indireta dos imóveis.

Em todas as aquisições previstas, o Fundo poderá adquirir (1) fração ideal do imóvel (propriedade imobiliária direta), mediante escritura de compra e venda do imóvel ou qualquer direito real permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo direito de superfície, usufruto e domínio útil; ou (2) cotas e/ou ações da sociedade proprietária do imóvel, por meio de instrumento de compra e venda de cotas e/ou ações e assinatura de atos societários subsequentes. Caso as aquisições se deem por meio de participação societária, o Fundo, na qualidade de sócio e/ou acionista da sociedade proprietária do imóvel, poderá optar pela transferência do imóvel diretamente ao Fundo.

O saldo remanescente após a aquisição dos Ativos Alvo da Segunda Emissão e pagamento de todos os custos, despesas e impostos referentes à Oferta, conforme o caso, será aplicado em Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo.

2. OBJETIVO

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de investimento, direta ou indiretamente, por meio da aquisição de cotas e/ou ações de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou cotas de fundos de investimento imobiliário ou qualquer direito real permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo direito de superfície, usufruto e domínio útil, na exploração comercial de empreendimentos corporativos, preponderantemente em lajes corporativas, educação e hospitais, incluindo projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, mediante a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis (“Imóveis”), além de poder buscar ganho de capital, conforme orientação do Gestor, por meio de compra e venda de Imóveis, cotas e/ou ações de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou cotas de fundos de investimento imobiliário detentores de direitos reais sobre Imóveis (em conjunto com os Imóveis, os “Ativos Imobiliários”).

3. PREMISSAS

O Estudo de Viabilidade considerou a liquidação da Oferta em novembro de 2020, e foram realizadas projeções, em termos nominais, pelo prazo de 6 (seis) anos a partir da data de liquidação da Segunda Emissão de Cotas do Fundo – 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 Ativos Alvo da Segunda Emissão
- (+) Receita de Aluguéis

- (+) Receitas Financeiras
- (+) Outras Receitas
- (-) Despesas Comerciais
- (-) Despesas financeiras com Oferta de CRI² (conforme abaixo definido)
- (-) Despesas operacionais dos ativos do Fundo
- (-) Despesas Recorrentes e Não Recorrentes do Fundo

²Oferta de CRI considerou o pagamento de parte da REC 2018 com recursos provenientes da estruturação de uma operação de securitização de recebíveis. Maiores detalhes no item 3.9 abaixo.

O valor captado na Oferta (líquido das despesas com a Oferta) será utilizado para (i) aquisição dos Ativos Alvo da Segunda Emissão, incluindo as despesas referentes a estas aquisições, como ITBI, custos de registro e diligência; e (ii) aplicação do caixa remanescente em Ativos Financeiros e/ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo.

No Cenário 3 descrito acima, que considera a captação do Montante da Oferta acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional, foi considerada a aquisição, com recursos detidos em caixa oriundos da presente Oferta, de um Ativo Imobiliário, em consonância com a Política de Investimento do Fundo, no final do primeiro trimestre de 2021 pelo valor de R\$60,0 milhões e *cap rate* de 7,0%.

O fluxo de caixa operacional líquido do Fundo será proveniente do recebimento das receitas operacionais dos Ativos Alvo da Segunda Emissão integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações nos Ativos Financeiros, deduzidos os custos operacionais dos Ativos Alvo da Segunda Emissão, bem como aquelas 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 21 de agosto de 2020:

- (i) IPCA: 1,71% em 2020, 3,00% em 2021, 3,50% a.a. em 2022, 3,25% a.a. em 2023 e 3,25% a partir de 2024;

- (ii) IGP-M: 9,36% em 2020, 4,08% em 2021, 4,00% a.a. em 2022, 3,80% a.a. em 2023 e 3,75% a.a. a partir de 2024.

O CDI, por sua vez, foi projetado conforme curva “DIxPré” divulgada pela BM&F Bovespa (<http://www2.bmf.com.br/pages/porta/bmfbovespa/boletim1/TxRef1.asp>) no dia 25 de agosto de 2020.

3.2) Valor da Oferta

Data de liquidação da oferta	nov-20
Nº de Novas Cotas*	3.821.657
Valor da Nova Cota	R\$ 78,50
Montante da Oferta**	R\$300.000.074,50

* Sem considerar a possibilidade de emissão de Novas Cotas do Lote Adicional.

** Sem considerar a possibilidade de emissão de Lote Adicional.

3.3) Despesas da Oferta

Os valores abaixo levaram em consideração a Oferta no montante de R\$300.000.074,50.

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	% sobre o total da Oferta(2)
Comissão de Estruturação ¹³	3.750.000,93	1,25%
Comissão de Distribuição ¹³	6.750.001,67	2,25%
Tributação	1.121.472,33	0,37%
Advogados ¹	324.578,31	0,11%
Taxa de Registro na CVM ¹	317.314,36	0,11%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3 ¹	153.388,16	0,05%
Taxa de Registro na ANBIMA ¹	15.021,00	0,01%
Roadshow	20.000,00	0,01%
Cartório e Despesas de Registro	15.000,00	0,00%

Outras Despesas	20.000,00	0,01%
TOTAL	12.486.776,76	4,16%

Valor da Nova Cota (R\$)⁴	Custo por Nova Cota (R\$)	Preço por Nova Cota (R\$)	% em relação ao Valor da Nova Cota
78,50	3,27	81,77	4,16%

⁽¹⁾ Os valores da tabela consideram o Montante da Oferta de, inicialmente, R\$300.000.074,50.

² Os custos listados acima, serão integralmente suportados pela Taxa de Distribuição Primária;

³ Comissão de Estruturação e Comissão de Distribuição, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão, com base na colocação total das Novas Cotas, serão arcados pela Taxa de Distribuição Primária

⁴ 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.

3.4) Despesas referentes às Aquisições dos Ativos Alvo da Segunda Emissão

Os valores abaixo foram aplicados sobre o valor de cada aquisição.

Ativos	ITBI (%)¹	Advogados, Escritura e demais custas²
Ativos Alvo da Segunda Emissão	3,0%	0,50%

¹ A alíquota de ITBI e eventuais outras despesas necessárias à transferência direta do ativo pode variar conforme a localização.

² 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 consiste no somatório das receitas recebidas com a locação dos espaços disponíveis nos Ativos Alvo da Segunda Emissão. A projeção considerou: (a) condições comerciais dos contratos de locação em vigor na data-base deste Estudo de Viabilidade – e.g. área locada, valor do aluguel por metro quadrado, prazo de carência, valor do desconto e período de vigência, mês de incidência da atualização monetária anual, data em que vigorará o direito à propositura de ação revisional de aluguel pelo locador e/ou locatário, ajustando, por conseguinte, o preço de locação vigente até então para o patamar praticado pelo mercado em negociações locatícias envolvendo

espaços com especificações técnicas semelhantes, entre outros aspectos que possam afetar o fluxo financeiro; (b) renovação automática dos contratos em vigor pelo prazo de 60 (sessenta) meses e pelos valores de locação praticados pelo mercado à época da repactuação; (c) conforme o caso, o *lease-up* foi projetado pressupondo que as lajes dos edifícios ficarão inteiramente alugadas em determinado momento; (d) novos contratos de locação com prazo de 60 (sessenta) meses e preços praticados pelo mercado.

A receita de aluguéis dos Ativos Alvo da Segunda Emissão consiste no somatório das receitas recebidas com a exploração comercial direta e indireta dos Ativos Alvo da Segunda Emissão. Foi considerada a seguinte premissa de crescimento real por ano por contrato de locação:

Crescimento Real dos Ativos

2021 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) Outras Receitas

Outras receitas consideram receitas decorrentes da locação de espaços para antenas, mídia, estacionamento de veículos, bicicletário, lojas, espaços para armazenagem e prestadores de serviços, entre outras, e serão projetadas com base na média de recebimentos dos últimos 12 (doze) meses corrigida mensalmente pelo IGP-M/FGV.

3.8) Despesas comerciais

Na hipótese de locação dos espaços atualmente vagos nos edifícios corporativos, foi estimado o pagamento de despesa comercial em uma única parcela no montante de 14,0% (quatorze por cento) aplicado sobre a anualização do valor do aluguel objeto da negociação locatícia. Já nos casos de renovação contratual, tanto dos daqueles atualmente em vigor quanto dos novos, não foi estimado o pagamento de despesas comerciais, uma vez que a negociação será conduzida diretamente pelo Gestor.

3.9) Despesas financeiras com Oferta de CRI

Considerou-se o pagamento de parte das ações de emissão da REC 2018 com recursos provenientes da estruturação de uma operação de securitização de recebíveis, no montante líquido de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), acrescido de custos de emissão de aproximadamente 2,0% (dois inteiros por cento) com juros equivalentes à taxa indicativa da NTN-B com vencimento em 2030, acrescida de 2,50% (dois vírgula cinquenta por cento) a.a., prazo de 15 (quinze) anos, carência de juros e amortização nos 24 (vinte e quatro) primeiros meses e pagamentos mensais nos meses subsequentes, os quais serão lastreados pelos recebíveis dos contratos de locação das Unidades do Edifício iTower, considerando a celebração de contrato de locação tampão (“Oferta de CRI”). A Oferta de CRI contará com alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das Unidades do Edifício iTower de titularidade da REC 2018 e cessão fiduciária do contrato de locação celebrado com a Cielo (conforme definido no Prospecto). Portanto, as despesas financeiras desta operação de securitização impactarão negativamente o fluxo de caixa operacional do Fundo. Vale frisar que estas informações são estimativas e poderão apresentar variações substanciais.

3.10) Despesas operacionais dos ativos do Fundo

Despesas operacionais são, basicamente, o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (“IP”TU”) e a taxa condominial aplicados sobre as áreas desocupadas pelo prazo em que esta vacância permanecer vigente.

3.11) CAPEX de Manutenção e Reformas

Com o intuito de fazer frente às necessidades de investimentos para manutenção do perfeito estado de conservação e plenas condições de usabilidade e habitabilidade dos Ativos Alvo da Segunda Emissão, projetou-se, após a Oferta, a constituição de posição de caixa de, na média dos cenários delineados, aproximadamente de 5,00% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo em Ativos Financeiros e sua manutenção em patamar suficiente para arcar com tais obrigações futuras. Estes investimentos e pagamentos serão incorporados ao valor dos próprios Ativos Alvo da Segunda Emissão na carteira do Fundo e, por isso, não foram considerados na apuração do resultado líquido do Fundo.

3.11) Despesas Recorrentes e Não Recorrentes do Fundo

Taxa de Administração

O Administrador receberá por seus serviços de administrador uma Taxa de Administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o disposto no Regulamento. Para fins do cálculo ora previsto, será utilizado 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.

A Taxa de Administração deverá observar os valores mínimos equivalentes a soma dos montantes abaixo:

- (1) R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) devidos a título de prestação de serviços de administração e custódia;
- (2) R\$ 2.000,00 (dois mil reais) devidos a título de prestação do serviço de Escriturador, acrescido de um valor unitário por Cotista, conforme a variação do passivo do Fundo, que será calculada da seguinte forma: (i) se o Fundo tiver entre 0 e 2.000 (dois mil) Cotistas, será acrescido R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por Cotista; (ii) se o Fundo tiver entre 2.001 (dois mil e um) e 10 (dez mil) Cotistas, será acrescido R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos) por Cotista; e (iii) se o Fundo tiver acima de 10.000 (dez mil) mil Cotistas, será acrescido R\$ 0,40 (quarenta centavos) por Cotista. Os valores acima serão ainda acrescidos de (a) valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (b) valor pelo cadastro de Cotistas no sistema de escrituração do Administrador (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais); e (c) valor pelo envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente (custo unitário de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescidos de custos de postagens);
- (3) R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) devidos a título de prestação do serviço de Banco Liquidante.

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. 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).

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Gestor, ao Custodiante, ao Escriturador e ao Banco Liquidante, eventualmente contratados pelo Fundo 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.

Conforme compromisso assumido pelo Gestor, este decidiu, voluntária e discricionariamente, aplicar um desconto de 20% (vinte por cento) em relação à parcela da Taxa de Administração a que faz jus em decorrência da gestão da carteira do Fundo, no período de um ano contado a partir da data de publicação do Anúncio de Encerramento sendo que, a partir do término do referido prazo, a parcela da Taxa de Administração a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido, nos termos do Contrato de Gestão.

Taxa de Performance

O Gestor fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), calculada diariamente nos termos da fórmula descrita no Regulamento, correspondente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre: (a) o valor da Cota na data base de cálculo da Taxa de Performance , acrescido da somatória dos rendimentos distribuídos aos Cotistas em cada semestre, os quais se encerram nos meses de junho e dezembro de cada ano, e (b) o valor da Cota apurado no último dia útil do semestre imediatamente anterior, atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, acrescido de

um *spread* de 6% (seis por cento) ao ano, até a data base de cálculo da Taxa de Performance, multiplicada pela quantidade de Cotas do Fundo na data de apuração. A Taxa de Performance será paga semestralmente e não possuirá caráter cumulativo, sendo recalculada a cada semestre. A Taxa de Performance será paga ao Gestor até o 5º (quinto) Dia Útil do segundo mês subsequente ao encerramento de cada semestre, ou seja, nos meses de fevereiro e de agosto de cada ano, bem como por ocasião de qualquer amortização de Cotas e/ou 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) ao ano, para fins de cálculo da Taxa de Performance a partir da data da respectiva integralização, tenha sido totalmente restituído aos Cotistas por meio de distribuição de rendimentos. A Taxa de Performance será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula descrita no Regulamento, desde que ela seja superior a zero ($TP > 0$).

Outras Despesas Recorrentes e Não Recorrentes

Com relação às demais despesas recorrentes do Fundo, considerou-se um valor médio de 0,45% (quarenta e cinco décimos por cento) 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 Fundo nos cenários elencados a seguir:

Cenário 1: Montante Mínimo da Oferta

(valores em R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Resultado do Fundo					
Receita de locação	46.804.967	49.303.742	50.299.775	52.671.021	55.161.350
Receita financeira	1.509.118	1.586.877	1.873.947	1.973.947	1.947.815
Despesas recorrentes e não recorrentes	-8.134.421	-7.284.764	-13.391.101	-13.210.681	-12.953.815
Resultado líquido	40.179.665	43.605.855	38.782.621	41.434.287	44.155.350
Dividendos	40.179.665	43.605.855	38.782.621	41.434.287	44.155.350
Quantidade de cotas	6.711.374	6.711.374	6.711.374	6.711.374	6.711.374
Dividendos/cota	5,99	6,50	5,78	6,17	6,58
Dividendos/cota médio	0,50	0,54	0,48	0,51	0,55
Cota 2ª Emissão R\$ 78,50					
Dividend yield nominal	7,6%	8,3%	7,4%	7,9%	8,4%
Gross-up de IR (15,0%) ¹	9,0%	9,7%	8,7%	9,3%	9,9%
CDI (% a.a.)	1,9%	2,5%	3,7%	4,8%	5,6%
%CDI	469,8%	395,5%	237,1%	194,6%	177,2%
Cota 2ª Emissão R\$ 78,50 + Taxa de Ingresso					
Dividend yield nominal	7,3%	7,9%	7,1%	7,6%	8,0%
Gross-up de IR (15,0%) ¹	8,6%	9,3%	8,3%	8,9%	9,5%
CDI (% a.a.)	1,9%	2,5%	3,7%	4,8%	5,6%
%CDI	451,0%	379,7%	227,6%	186,8%	170,1%

Cenário 2: Montante da Oferta

(valores em R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Resultado do Fundo					
Receita de locação	59.096.920	61.774.258	64.245.174	67.637.290	71.049.489
Receita financeira	1.463.065	1.521.236	1.733.226	1.688.438	1.502.440
Despesas recorrentes e não recorrentes	-10.295.208	-8.984.282	-19.438.780	-19.136.289	-18.705.973
Resultado líquido	50.264.777	54.311.212	46.539.620	50.189.438	53.845.956
Dividendos	50.264.777	54.311.212	46.539.620	50.189.438	53.845.956
Quantidade de cotas	8.302.214	8.302.214	8.302.214	8.302.214	8.302.214
Dividendos/cota	6,05	6,54	5,61	6,05	6,49
Dividendos/cota médio	0,50	0,55	0,47	0,50	0,54
Cota 2ª Emissão R\$ 78,50					
Dividend yield nominal	7,7%	8,3%	7,1%	7,7%	8,3%
Gross-up de IR (15,0%) ¹	9,1%	9,8%	8,4%	9,1%	9,7%
CDI (% a.a.)	1,9%	2,5%	3,7%	4,8%	5,6%
%CDI	475,1%	398,2%	230,0%	190,6%	174,7%
Cota 2ª Emissão R\$ 78,50 + Taxa de Ingresso					
Dividend yield nominal	7,4%	8,0%	6,9%	7,4%	7,9%
Gross-up de IR (15,0%) ¹	8,7%	9,4%	8,1%	8,7%	9,3%
CDI (% a.a.)	1,9%	2,5%	3,7%	4,8%	5,6%
%CDI	456,1%	382,3%	220,8%	182,9%	167,7%

Cenário 3: Montante da Oferta acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional

(valores em R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Resultado do Fundo					
Receita de locação	62.168.485	66.046.037	68.653.946	72.192.038	75.752.266
Receita financeira	1.825.460	1.466.791	1.666.341	1.612.015	1.419.920
Despesas recorrentes e não recorrentes	-10.774.484	-9.563.913	-19.961.206	-19.659.137	-19.229.247
Resultado líquido	53.219.461	57.948.915	50.359.082	54.144.916	57.942.940
Dividendos	53.219.461	57.948.915	50.359.082	54.144.916	57.942.940
Quantidade de cotas	9.097.646	9.097.646	9.097.646	9.097.646	9.097.646
Dividendos/cota	5,85	6,37	5,54	5,95	6,37
Dividendos/cota médio	0,49	0,53	0,46	0,50	0,53
Cota 2ª Emissão R\$ 78,50					
Dividend yield nominal	7,5%	8,1%	7,1%	7,6%	8,1%
Gross-up de IR (15,0%) ¹	8,8%	9,5%	8,3%	8,9%	9,5%
CDI (% a.a.)	1,9%	2,5%	3,7%	4,8%	5,6%
%CDI	459,0%	387,7%	227,1%	187,6%	171,5%
Cota 2ª Emissão R\$ 78,50 + Taxa de Ingresso					
Dividend yield nominal	7,2%	7,8%	6,8%	7,3%	7,8%
Gross-up de IR (15,0%) ¹	8,4%	9,2%	8,0%	8,6%	9,2%
CDI (% a.a.)	1,9%	2,5%	3,7%	4,8%	5,6%
%CDI	440,7%	372,2%	218,1%	180,1%	164,7%

¹O *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.

Outras premissas para os cenários elencados acima

O Fundo pagará o preço total de R\$ 795.790.223,81 (setecentos e noventa e cinco milhões, setecentos e noventa mil, duzentos e vinte e três reais e oitenta e um centavos) (“Preço”) pela aquisição das ações de emissão da REC 2017 e REC 2018 (em conjunto, “SPEs”) da seguinte forma (“Parcelas”): (a) R\$ 407.691.879,37 (quatrocentos e sete milhões, seiscentos e noventa e um mil, oitocentos e setenta e nove reais e trinta e sete centavos) serão pagos no ato de assinatura do contrato de compra e venda de ações da REC 2017 (“SPA REC 2017”) e do contrato de compra e venda de ações da REC 2018 (“SPA REC 2018” e “Sinal”, respectivamente); (b) R\$ 221.980.198,75 (duzentos e vinte e um milhões, novecentos e oitenta mil, cento e noventa e oito reais e setenta e cinco centavos), após a superação de determinadas condições previstas no SPA REC 2017, a serem pagos na data do fechamento da aquisição da REC 2017 (“Parcela Fechamento REC 2017”); (c) R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais) a serem pagos na data de Entrega Jurídica, nos termos do SPA REC 2017 (“Parcela”).

Entrega Jurídica”); (d) R\$ 14.878.480,26 (quatorze milhões, oitocentos e setenta e oito mil, quatrocentos e oitenta reais e vinte e seis centavos), a serem pagos em 13 (treze) parcelas consecutivas, sendo a primeira parcela devida em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura do SPA REC 2017, nos termos do SPA REC 2017, e as parcelas subsequentes no mesmo dia dos meses subsequentes (“Parcelas Mensais REC 2017 - 1”); (e) R\$ 38.366.156,40 (trinta e oito milhões, trezentos e sessenta e seis mil, cento e cinquenta e seis reais e quarenta centavos), a serem pagos em 12 (doze) parcelas consecutivas, sendo a primeira parcela devida em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da Entrega Financeira ou da Reestruturação, o que ocorrer primeiro, nos termos do SPA REC 2017, e as parcelas subsequentes em 5 (cinco) dias úteis contados da data de medição, conforme indicado no SPA REC 2017 (“Parcelas Mensais REC 2017 - 2”); (f) R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), que serão devidos conforme sejam recebidos alugueis decorrentes da exploração econômica do Faria Lima Plaza, sendo que o pagamento, a periodicidade e os valores estarão condicionados ao efetivo recebimento dos alugueis e observarão o fluxo pago pela VR Serviços e Negócios Imobiliários Ltda., sociedade limitada empresária, inscrita no CNPJ sob o nº 01.045.748/0001-73 (“VR”) (“Parcela VR”); (g) 77.087.863.863,71 (setenta e sete milhões, oitenta e sete mil, oitocentos e sessenta e três reais e setenta e um centavos), a serem pagos em 12 (doze) meses a contar da data de pagamento do Sinal da REC 2018 (“Parcela 12 Meses”); e (h) 5.785.645,32 (cinco milhões, setecentos e oitenta e cinco mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e trinta e dois centavos), a serem pagos em 12 (doze) parcelas consecutivas, sendo a primeira parcela devida em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do pagamento da Parcela 12 Meses e as parcelas subsequentes serão devidas no mesmo dia dos meses subsequentes (“Parcelas Mensais REC 2018”).

A Parcela Fechamento REC 2017 e a Parcela Entrega Jurídica serão reajustadas pela variação acumulada do INCC-DI a partir da assinatura do SPA REC 2017 até o pagamento efetivo de cada uma de suas parcelas.

A Parcela 12 Meses será corrigida desde a data da assinatura do SPA REC 2018 até a data do efetivo pagamento pela variação acumulada de (a) 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela CETIP ou (b) do IPCA/IBGE, das duas a menor.

As demais parcelas não serão corrigidas.

O pagamento das Parcelas REC 2017 – 2 estará vinculado à realização de medições mensais da locação da Fração Ideal do Faria Lima Plaza, que ocorrerão até o dia 20 (vinte) (ou dia útil subsequente) de cada mês. Referidas parcelas tomarão como parâmetro a locação e os valores de aluguel mensal recebidos nos respectivos contratos de locação da Fração Ideal do Faria Lima Plaza vigentes à época, de maneira que o Fundo deverá pagar mensalmente ao Vendedor R\$3.197.179,70 (três milhões, cento e noventa e sete mil, cento e setenta e nove reais e setenta centavos), descontado dos valores recebidos a título de locação e das despesas de vacância da Fração Ideal do Faria Lima Plaza, incluindo condomínio, tributos e encargos pagos pelos locatários no mês de medição.

A obrigação de pagamento da Parcela VR (ou seu saldo, caso tenha sido paga parcialmente) ficará extinta em 18 (dezoito) meses a contar do Fechamento do SPA REC 2017.

Além disso, foi acordado entre as partes que o Fundo fará jus às receitas: (a) do prêmio de locação relativo às Unidades do Edifício iTower, a ser pago pelo Vendedor em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas de R\$ 482.137,11 (quatrocentos e oitenta e dois mil, cento e trinta e sete reais e onze centavos), sendo a primeira delas devida em 2 (dois) dias úteis contados do recebimento da primeira Parcela Mensal REC 2018 (conforme definido acima), e as parcelas subsequentes serão devidas no mesmo dia dos meses subsequentes (“Prêmio de Locação REC 2018”); (b) de prêmio de locação relativo à Fração Ideal do Faria Lima Plaza, a ser pago pelo Vendedor em 13 (treze) parcelas mensais e consecutivas de R\$ 1.144.498,48 (um milhão, cento e quarenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e oito reais e quarenta e oito centavos), sendo a primeira delas devida em 2 (dois) dias úteis contados do recebimento da primeira Parcela Mensal REC 2017 - 1 (conforme definido acima), e as parcelas subsequentes serão devidas no mesmo dia dos meses subsequentes (“Prêmio de Locação REC 2017 - 1”); e (c) de um segundo prêmio de locação relativo à Fração Ideal do Edifício Faria Lima Plaza, a ser pago pelo Vendedor em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas de R\$ 3.197.179,70 (três milhões, cento e noventa e sete mil, cento e setenta e nove reais e setenta centavos), sendo a primeira delas devida em 2 (dois) dias úteis contados do recebimento da primeira Parcela Mensal REC 2017 - 2 (conforme definido acima), e as parcelas subsequentes serão devidas no mesmo dia dos meses subsequentes (“Prêmio de Locação REC 2017 - 2” e quando em conjunto com Prêmio de Locação REC 2017 - 1 e Prêmio de Locação REC 2018, doravante designados “Prêmios de Locação”). Os Prêmios de Locação serão devidos independentemente da locação das áreas vagas dos Imóveis, salvo se pactuado de forma diferente entre as Partes.

Destaca-se que o Fundo efetuará a dissolução da REC 2017 e REC 2018, com a transferência da propriedade direta da Fração Ideal do Faria Lima Plaza e das Unidades do Edifício iTower ao Fundo.

Com relação à atual área bruta locável vaga do Fundo, foram consideradas as seguintes premissas de locação:

(a) locação de 516,0 m² (quinhentos e dezesseis metros quadrados) do Edifício Santa Catarina pelo valor de R\$ 105,00/m² (cento e cinco reais por metro quadrado) em abril de 2021, de forma que a locação será recebida somente no mês subsequente;

(b) locação de 1.734,0 m² (mil, setecentos e trinta e quatro metros quadrados) do Evolution Corporate pelo valor de R\$ 68,30/m² (sessenta e oito reais e trinta centavos por metro quadrado) em abril de 2021, de forma que a locação será recebida somente no mês subsequente;

(c) locação de 1.734,0 m² (mil, setecentos e trinta e quatro metros quadrados) do Evolution Corporate pelo valor de R\$ 68,30/m² (sessenta e oito reais e trinta centavos por metro quadrado) em junho de 2021, de forma que a locação será recebida somente no mês subsequente; e

(d) locação de 1.734,0 m² (mil, setecentos e trinta e quatro metros quadrados) do Evolution Corporate pelo valor de R\$ 68,30/m² (sessenta e oito reais e trinta centavos por metro quadrado) em agosto de 2021, de forma que a locação será recebida somente no mês subsequente.

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.

(Página de assinaturas do Estudo de Viabilidade da Segunda Emissão de Cotas do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII elaborado em 22 de outubro de 2020)

São Paulo, 22 de outubro de 2020.

DocuSigned by:
Pedro Carras
BEE2FB3BAE194A8...

DocuSigned by:
Andre Masetti
9F9248ECB40D471...

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informe Anual

Nome do Fundo:	XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	CNPJ do Fundo:	30.654.849/0001-40
Data de Funcionamento:	04/12/2019	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRXPPRCTF000	Quantidade de cotas emitidas:	4.320.000,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Outros Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	CNPJ do Administrador:	22.610.500/0001-88
Endereço:	AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA, 2272, CONJUNTO 202- JARDIM PAULISTANO- SÃO PAULO- SP- 01452-000	Telefones:	3030-7177
Site:	www.vortex.com.br	E-mail:	admfundos@vortexbr.com
Competência:	08/2020		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA	16.789.525/0001-98	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, SP	0000-0000
1.2	Custodiante: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA	22.610.500/0001-88	Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, SP	3030-7177
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S	61.366.936/0001-25	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 7º andar, Torre Norte, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, SP	0000-0000
1.4	Formador de Mercado:	./-		
1.5	Distribuidor de cotas: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA	22.610.500/0001-88	Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, SP	3030-7177
1.6	Consultor Especializado:	./-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-		
1.8	Outros prestadores de serviços':			
	Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	BOX 298 (Fidalga)	Aquisição de imóvel locado para geração de renda	18.695.347,67	Capital próprio
	Edifício Módulo Rebouças	Aquisição de imóvel locado para geração de renda	21.231.053,62	Capital próprio
	Edifício Corporate Evolution	Aquisição de imóvel locado para geração de renda	298.681.346,89	Capital próprio
	Edifício Santa Catarina	Aquisição de imóvel locado para geração de renda	17.898.762,65	Capital próprio
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:			
	Os ativos estão bem conservados, a princípio não temos demanda de CAPEX para o próximo exercício, porém, temos nosso time de engenharia que acompanha periodicamente o estado físico do nosso portfólio. Quanto a aquisição de novos ativos, seguimos no monitoramento do mercado para a captura de oportunidade de aquisição de lajes corporativas em regiões estratégicas.			
4.	Análise do administrador sobre:			

4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	O fundo é voltado para renda por meio da exploração de contratos de locação não residencial dos ativos localizados em São Paulo, tendo pouco peso em outras receitas rendimento de aplicações financeiras. Em termos de custo, o fundo manteve uma estrutura padrão ao início das suas operações, sendo os gastos regulatórios e taxas previstas no seu regulamento.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	O mercado imobiliário brasileiro finalizou 2019 com grande retomada do crescimento, observável nos indicadores da construção civil, na diminuição dos estoques e também no volume de lançamento em diversos segmentos imobiliários como o residencial e de galpões. A conjuntura econômica com sucessivos cortes de juros propiciou valorização do portfólio ao mesmo tempo que gerou o estímulo para investimento das empresas. O ano de 2019, dessa forma, apesar de dificuldades políticas e certa demora nas reformas estruturais como a previdência, foi muito positivo para o mercado imobiliário.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	Diante do cenário positivo de 2019 para o segmento imobiliário, o ano de 2020 se iniciou com grande perspectiva de crescimento dos investimentos no setor, combinados com a continuidade das reformas estruturais a serem promovidas pelo governo federal. Sendo assim, o ambiente estava muito favorável para a estratégia, porém a Pandemia do COVID-19 trouxe uma ruptura ao menos temporária desse cenário, com grande impacto econômico no Brasil e em todo mundo. Diante disso, e do elevado nível de incerteza e até de possível recessão global, nos posicionamos de forma conservadora para o setor imobiliário, que deverá adotar a partir de então uma estratégia defensiva, de contenção de gastos e cortes de investimento pelas empresas. Todavia, cabe mencionar que é possível que ocorra uma reversão desse péssimo cenário trazido pelo COVID-19, tendo em vista a grande mobilização federal, estadual e municipal, com investimentos para o combate, e ainda olhando o cenário global de grande esforço para vacina e remédios. Quanto ao portfólio, todos os nossos contratos são típicos, com contrapartes de boa qualidade de crédito e com capacidade para enfrentar este difícil momento para o país. Embora possam ocorrer negociações comerciais pontuais, em nível geral acreditamos na resiliência do portfólio para atravessar o período de combate ao COVID-19.			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	BOX 298 (Fidalga)	18.695.347,67	NÃO	0,00%
	Edifício Módulo Rebouças	21.231.053,62	NÃO	0,00%
	Edifício Corporate Evolution	300.700.000,00	SIM	0,68%
	Edifício Santa Catarina	17.898.762,65	NÃO	0,00%
6.1	Crterios utilizados na referida avaliação			
	O laudo foi realizado por avaliador independente, seguindo o metodo de fluxo de caixa descontado.			
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
	Não possui informação apresentada.			
10.	Assembleia Geral			
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:			
	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, CJ 202, São Paulo, Jardim Paulistano, SP admfundos@vortex.com.br			
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.			
	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. 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. 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.			
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.			
	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. 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. Independentemente das formalidades previstas neste Capítulo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas. 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.			
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.			
	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, 19A 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.			
11.	Remuneração do Administrador			
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:			
	O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração") composta de valor equivalente aos			

<p>percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o disposto nos itens 10.1.4 e 10.1.5 abaixo. Para fins do cálculo ora previsto, será utilizado conforme segue: Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo Até R\$ 500.000.000,00 Taxa de Administração 0,95% a.a. Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo De R\$ 500.000.000,01 até R\$1.000.000.000,00 Taxa de Administração 0,85% a.a. Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo Acima de R\$1.000.000.000,01 Taxa de Administração 0,75% a.a. Os valores base informados 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.</p>					
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
349.412,38		0,00%		0,00%	
12. Governança					
12.1 Representante(s) de cotistas					
Não possui informação apresentada.					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	Marcos Wanderley Pereira		Idade:	46	
Profissão:	Administrador		CPF:	014.255.637-83	
E-mail:	mw@vortex.com.br		Formação acadêmica:	Superior Completo	
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00		Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00	
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00		Data de início na função:	13/04/2018	
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo		Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram	
Vórtx DTVM	04/2018 até a presente data	Head Funds Trust Mobiliários		Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários	
BTG Pactual	08/2004 até 06/2017	Administrador de Carteira de Valores Mobiliários		Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários	
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento			Descrição		
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	14.741,00	4.320.000,00	100,00%	86,97%	13,03%
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%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
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 no regulamento, ou através da página do fundo www.vortex.com.br e no sistema FundosNet da B3 S.A.Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") e da CVM.					
15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
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 e a possibilidade de subscrição parcial das Cotas da respectiva Oferta. As Cotas somente poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3, conforme escolhidos pelo Administrador. 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. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.					
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.
	O GESTOR DESTE 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. votar nas assembleias gerais dos Imóveis, caso seja condômino, dos Ativos Financeiros, dos Títulos e Valores Imobiliários e/ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: https://downloads.xpi.com.br/cms/application/pdf/Pol%C3%ADtica%20de%20Exerc%C3%ADcio%20de%20Direito%20de%20Voto%20(Proxy%20Vote)_PRO_XPV_001_v1.pdf .
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.
	Não possui informação apresentada.
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:
	Não possui informação apresentada.

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

ANEXO VIII

LAUDO DE AVALIAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL DO FARIA LIMA PLAZA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Avaliação de Imóvel Comercial

Laudo de Avaliação

Nº 8832/20

Preparado para: XP Properties FII

Referência: Avenida Faria Lima, 949 – Pinheiros –
São Paulo – SP

31 de Agosto de 2020

Accelerating success.

17 de setembro de 2020

XP Properties FII

Referência: Laudo de Avaliação de um imóvel comercial localizado em São Paulo – SP.

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 949 – Pinheiros – São Paulo – SP

De acordo com a proposta nº 7.472/20, assinada na data de 01 de setembro de 2020, a Colliers realizou uma análise do imóvel a fim de estimar o *Fair Value* da participação do cliente no valor de 40% do empreendimento Faria Lima Plaza no formato “As if”, considerando o empreendimento como se pronto estivesse. Em caráter de exceção não foi possível realizar a vistoria da propriedade devido ao advento relacionado à pandemia do Corona vírus (COVID-19). Portanto, a presente avaliação conta com informações fornecidas pelo solicitante.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

Director



ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO	3
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO	6
4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO	8
4.3 ZONEAMENTO	9
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	11
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO	11
5.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO	12
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	15
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS	15
7.2 METODOLOGIA	15
7.3 VALOR DE LOCAÇÃO	16
7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS	16
7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES	16
7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA	18
7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO	19
7.3.5 VALOR DE LOCAÇÃO	19
7.4 FAIR VALUE	20
7.4.1 PREMISSAS	20
7.4.2 FAIR VALUE – AS IF	22
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	23
9. TERMO DE ENCERRAMENTO	24

ANEXOS

- I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- II – ELEMENTOS COMPARATIVOS
- III – TRATAMENTO POR FATORES
- IV – FLUXO DE CAIXA
- V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- VI – DOCUMENTOS
- VII – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
- VIII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO
- IX – DECLARAÇÃO



1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL COMERCIAL EM SÃO PAULO – SP

Solicitante:	XP Properties FII
Finalidade e Uso pretendido:	Estimativa do <i>Fair Value - As If</i> , considerando o empreendimento como se pronto estivesse.
Data de Referência:	Agosto de 2020
Endereço:	Avenida Faria Lima, 949 – Pinheiros
Município:	São Paulo – SP
Área de Terreno:	Não informado
Área BOMA:	40.937,08 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Área BOMA (Participação)	16.375,00 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel:	Imóvel comercial com 21 andares localizado na Avenida Faria Lima
Metodologias:	<i>Fair value</i> : Método da Capitalização da Renda
<i>Fair Value - As if</i> (referente a participação do cliente)	R\$ 541.700.000,00 (Quinhentos e quarenta e um milhões e setecentos mil reais)
Grau de Fundamentação Obtido:	Valor de Venda: Grau II
Grau de Precisão Obtido:	Valor de Venda: Não Aplicável



2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 7.472/2020, assinada na data de 01 de setembro de 2020, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Avenida Faria Lima, 949 – Pinheiros – São Paulo – SP, para a data-base de 31 de agosto de 2020 para XP Properties FII, doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que o cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do *Fair Value* do referido imóvel localizado em São Paulo – SP na situação "As if" (como se pronto estivesse), de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) o cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados

O cliente solicitou à Colliers a estimativa do *Fair Value* do imóvel no formato "As if". Portanto este documento foi preparado considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o *Fair value* – *As if* do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda.

A base de valor adotada foi a do Valor de Mercado para Locação e do *Fair Value* (valor justo), definido pelo *Red Book* como:

Valor de mercado para locação,

*"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um locatário e um locador dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão."*¹

¹ Tradução livre para "Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion." – Red Book.



Fair Value.

O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflete os respectivos interesses dessas partes (definição adotada pelo IVSC – International Valuation Standards Council).

Os efeitos do Vírus COVID-19 afetaram os trabalhos de avaliação de diversas formas, com impactos variados. As consequências exatas do surto de COVID-19 são desconhecidas, mas vistoriar propriedades é uma das tarefas que, sempre que possível, deve ser evitada, principalmente em virtude das restrições impostas pelo governo como medidas preventivas de isolamento social para conter o contágio da doença. Esta orientação está perfeitamente alinhada com o que diz a OMS – Organização Mundial da Saúde, os órgãos de saúde pública das três esferas de governo e com as recomendações do RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors.

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos “Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes” e 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 Colliers.



3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do(s) imóvel(is) (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do(s) imóvel(is);
- Contrato de locação do(s) imóvel(is);
- *Rent roll* atualizado do(s) imóvel(is);
- Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual; e,

A Colliers recebeu apenas um quadro em formato “xls.” com informações contendo algumas das características referentes ao imóvel e à participação do cliente no mesmo. São elas:

- Data de entrega prevista: Abril/2021
- Área BOMA: 40.937,00 m²
- Área BOMA (Participação): 16.375,00 m²
- Ocupação total: N/I
- Total de pavimentos: 21
- Área da laje tipo: 2.000,00 m²
- Altura piso a piso: 4,68 m
- Heliponto: Sim
- Gerador: Sim
- Ar condicionado central: Sim
- Estacionamento: 1.143 vagas

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Avenida Faria Lima, 949 – Pinheiros
Cidade – Estado:	São Paulo – SP
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Alto
Categoria de Uso Predominante:	Comercial/Escritórios
Valorização Imobiliária:	Média
Vocação:	Comercial/Escritórios
Acessibilidade:	Boa



FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

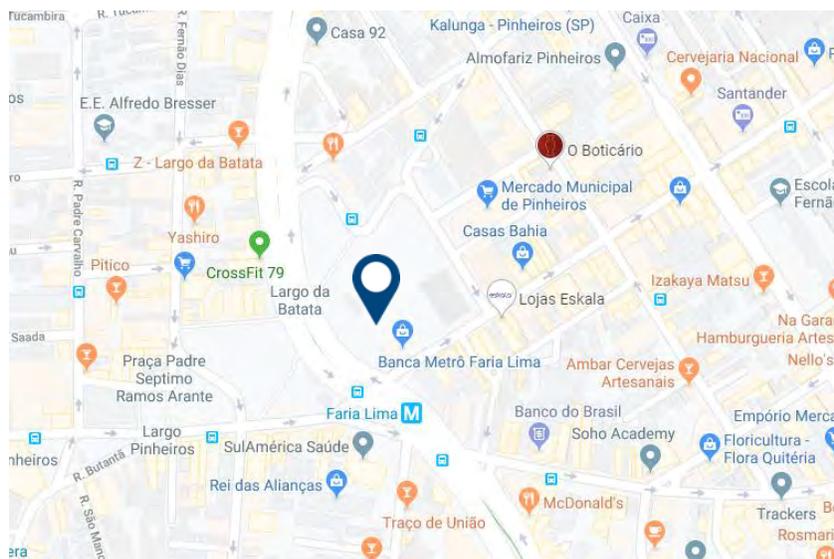


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

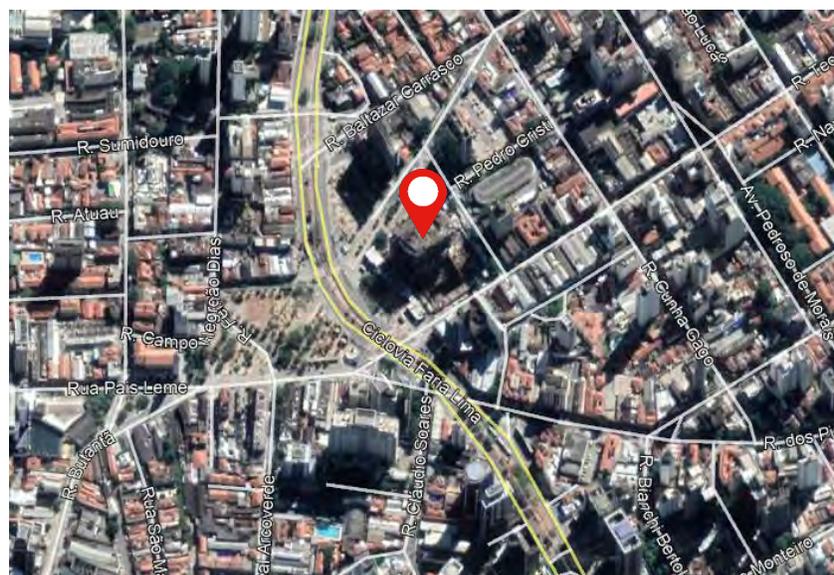


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE MAPS



4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado na Avenida Faria Lima, símbolo de escritórios comerciais de alto padrão da cidade de São Paulo, o imóvel possui boa localização, com edificações comerciais de pequeno porte nas travessas do entorno e comercial de escritórios na avenida a qual o imóvel pertence.

Do imóvel há fácil acesso para a Avenida das Nações Unidas, uma das principais vias da cidade quando se trata de mobilidade urbana além de fazer parte importante na intermediação entre a malha viária da cidade com as principais rodovias do estado.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	7,7 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Água; Rede de Esgotamento de Águas Pluviais; Rede de Gás Canalizado; Rede de Telefonia; Fibra ótica; Rede de Energia Elétrica; Pavimentação
Transporte Público:	Metro: Estação Faria Lima (Linha 4 amarela) no local do imóvel Onibus: Além de servido por diversas linhas de ônibus a menos de 100m do imóvel, o Terminal de ônibus do bairro Pinheiros se encontra à aproximadamente 15 minutos de caminhada do imóvel
Principais Vias de Acesso:	Avenida Faria Lima, Rua Dr. Manoel Carlos Ferraz, Rua Teodoro Sampaio, Rua Cardeal Arco Verde
Atividades Econômicas em um Raio de 1000m:	Escolas, supermercados, Shopping Centers, parques, agências bancárias, restaurantes, delegacia e serviços de âmbito local.
Pontos de Destaque:	Shopping Eldorado, Shopping Iguatemi, Mercado Municipal de Pinheiros, Largo da Batata, ciclofaixa, Terminal Pinheiros, Estação Pinheiros de Metro, Avenida das Nações Unidas, Jockey Club de São Paulo.

O imóvel avaliado está incluído dentro da Operação Urbana Faria Lima, no “Setor Pinheiros”, proporcionando uma mudança nos parâmetros construtivos, alterando o coeficiente de aproveitamento o gabarito de altura, taxa de ocupação e uso conforme a necessidade de adesão.

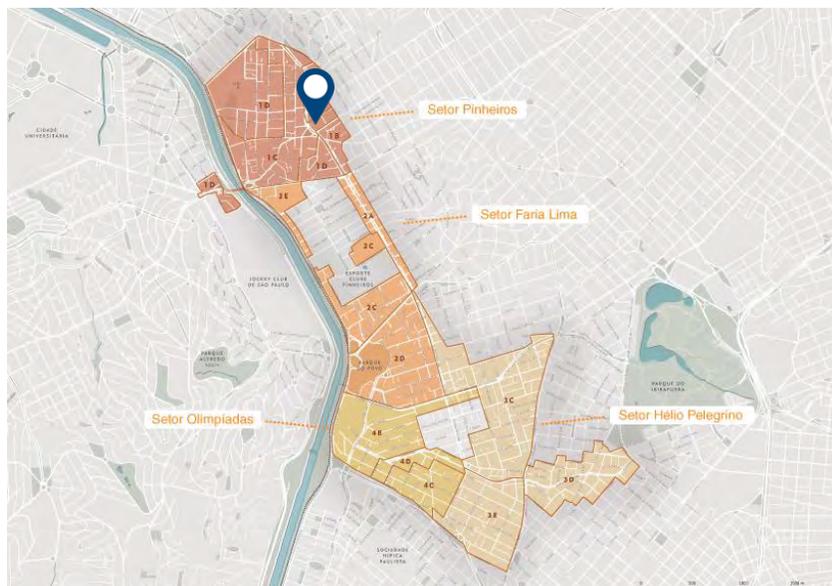


Figura 4 – Mapa da Operação Urbana Faria Lima – Fonte: Prefeitura de São Paulo

O coeficiente de aproveitamento básico determina o quanto se pode construir sobre o terreno tendo como base sua área.

O coeficiente máximo permite ao proprietário aumentar seu potencial construtivo mediante o pagamento de uma contrapartida para a municipalidade.

A taxa de ocupação é definida pela relação entre a área de projeção da construção e a área total de terreno.

A taxa de permeabilidade é a relação entre a área mantida como terreno sem pavimentação em relação à área total de terreno.

O gabarito delimita a altura da edificação.

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O imóvel possui as seguintes características:

Frente:	Aproximadamente 85 metros para a Avenida Faria Lima Aproximadamente 82 metros para a Rua Teodoro Sampaio Aproximadamente 90 metros para a Rua Cardeal Arcoverde Aproximadamente 94 metros para a Rua Dr. Manoel Carlos Ferraz
Configuração:	Irregular
Dimensão:	N/I
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Avenida Faria Lima, Rua Dr. Manoel Carlos Ferraz, Rua Teodoro Sampaio, Rua Cardeal Arco Verde
Topografia:	Plano
Interferências Físicas:	Não
Restrições Ambientais:	Não



FIGURA 5 – DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO – FONTE: GOOGLE EARTH

5.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

As principais características do projeto estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Lajes comerciais
Área BOMA:	40.937,08 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Área BOMA (Participação)	16.375,00 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Estacionamento:	1.143 vagas (sendo a fração do cliente proporcional a participação de 40% no empreendimento)
Estrutura:	Metálica e pré-moldado de concreto.
Cobertura:	Laje impermeabilizada
Fachada	Pele de vidro
Esquadrias:	Alumínio
Piso:	Áreas comuns: N/I Áreas privativas: N/I
Paredes:	Áreas comuns: N/I Áreas privativas: N/I
Forro:	Áreas comuns: N/I Áreas privativas: N/I
Gerador:	Sim
Idade:	0 anos
Estado de Conservação	Novo (A)



6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

Após o primeiro ano do novo governo, o Brasil teve em 2019 um ano de crescimento autêntico, mas com atividade econômica em recuperação. A expectativa de crescimento do PIB (Produto Interno Bruto) e a contenção da inflação pelo atual governo traziam perspectivas com otimismo em 2020.

Estas projeções se baseavam no resultado favorável proporcionado pela aprovação da reforma da previdência, apesar de que, de forma isolada, ela não configura garantia de um cenário de prosperidade econômica.

Porém, o dólar chegou a ultrapassar R\$ 5,90 no mês de maio de 2020, recorde nominal de fechamento, em um movimento de alta que vem desde julho de 2019, que se intensificou no início do mês de março em virtude da pandemia do Covid-19 que chegou ao país. Atualmente, está na relação de US\$ 1,00 para R\$ 5,30, com previsão de R\$ 5,05 e R\$ 4,80 para 2021 e 2022, respectivamente.

No início do primeiro trimestre, a taxa de desemprego ainda vinha apresentando tendência de redução desde 2018, para que o mercado de trabalho atingisse a meta de recuperar os 3 milhões de postos formais perdidos nos últimos 3 anos e retornar ao nível de emprego pré-crise até meados de 2021. No entanto, após o *lock down* necessário à contenção da epidemia do Covid-19, estes números passaram a ser uma incógnita e não há, até este momento, novas estimativas de prazos para a recuperação do mercado em geral.

Quanto à inflação, o ano de 2019 fechou em 4,31% com expectativa de que 2020 seja inferior, tendo a projeção atual do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), segundo Relatório Focus do Banco Central, em 1,77%, chegando a 3,00% e 3,50% em 2021 e 2022, respectivamente. A ociosidade da economia continua alta, impedindo o crescimento dos preços, mas a contenção da inflação permitiu que o Banco Central reduzisse a taxa básica de juros aos níveis mais baixos da história, chegando 4,25% em dezembro de 2019, a 3,00% em maio de 2020, e agora, a 2,00%, a taxa mais baixa da história ainda com possíveis reduções neste ano. Para os dois próximos anos, as projeções são de 3% no primeiro e de 5% no segundo.

Com referência ao PIB (Produto Interno Bruto), sua previsão de crescimento em dezembro de 2019 foi de 1,17% e a expectativa para 2020 é de -6,50%, menor valor desde o fim da recessão, devido à pandemia, esperando-se 3,50% e 2,50% para 2021 e 2022, respectivamente, ainda de acordo com o último Relatório Focus.



Mercado Imobiliário Local

Em relação ao mercado de imóveis comerciais na região da Faria Lima, pode-se observar que o mercado está consolidado, sobrando poucos espaços para incorporação, sendo a execução de edifícios com alto aproveitamento na relação área construída/terreno ainda mais escassa devido ao aumento expressivo no custo da CEPAC, que inviabiliza ou prejudica muito a viabilidade financeira na construção de novos edifícios no padrão A+ e A.

A escassez na entrega de novos empreendimentos, se reflete na taxa de vacância da região que continua nos níveis mais baixos da cidade apesar da reflexão a respeito do trabalho remoto e do alto valor unitário da região. Se reflete também no preço médio pedido para locação, que vem de ligeira alta nos últimos meses, entre R\$ 130/m²/mês e R\$ 180/m²/mês, para empreendimentos de padrão similar ao do avaliando.

Havendo expectativa de poucas entregas para os próximos anos e permanecendo o cenário de melhora das atividades econômicas, a perspectiva para o restante do ano e para 2020 em diante é de ligeira valorização da região com a única possibilidade de expansão da área nobre para a área do entorno do empreendimento.

Em relação a liquidez do imóvel, apesar de o cenário atual tornar incerto e imprevisível o direcionamento do mercado quanto a locação de escritórios de alto padrão, sua localização, sua boa infraestrutura urbana, seu apelo comercial, a baixa oferta em imóveis similares na região e ampla visibilidade favorecem a locação do empreendimento. Dessa forma, entende-se que sua absorção pelo mercado ocorra em um cenário de liquidez alta.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de Liquidez para Locação:	Alta
Quantidade de Ofertas de Bens Similares para Locação:	Baixa
Prazo de Absorção para Locação:	6 a 12 meses
Público-alvo:	Instituições, empresas de médio e grande porte e investidores imobiliários



7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM Nº 478/09, 498/11, 517/11, 528/12, 554/14, 571/15, 580/16 e 604/18.

7.2 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

Para a estimativa do valor de locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

7.3 VALOR DE LOCAÇÃO

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais similares disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 6 (seis) elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a estimativa do valor unitário.

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 5%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na Tabela 1. – Índices Locais, do Anexo VIII– Tabelas para Avaliação do Anexo VIII– Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I – Características da Via, II – Melhoramentos Públicos e III – Características de Ocupação.

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Características da Via e do Grupo II – Melhoramentos Públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III – Características de Ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{\text{transp}} = 1 + ((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP) \times pt)$$

Onde:



Ftransp: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Coeficiente de Grandeza de Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{Área do avaliando})}$ => quando a diferença for inferior a 30%

ou,

$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{Área do avaliando})}$ => quando a diferença for superior a 30%

Fator Depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas Tabelas de 5 a 7 do Anexo VIII– Tabelas para Avaliação.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$F_{dep} = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc)$$

Onde:

F_{dep}: Fator Depreciação

FOC_{AVA}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOC_{COMP}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

Para esta avaliação, considerou-se como situação paradigma a área BOMA de uma laje, equivalente a 2.000,00 m².

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área BOMA:	2.000,00 m ²
Índice de Local:	344,85
Padrão da Construção:	2,286
Estado de Conservação:	A
Idade Considerada (anos):	0
Vida Útil Referencial (anos):	60
Fator de Depreciação:	0,200
Cota-parte de construção:	20%
Cota-parte de terreno:	80%



7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação, conforme demonstrado no Anexo III – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

. Valor Unitário de Locação: **R\$ 166,11/m².mês**

7.3.5 VALOR DE LOCAÇÃO

Multiplcando o valor unitário de locação pela área BOMA do imóvel, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de Locação: (Valor Unitário de Locação x Área BOMA da participação)

Valor de Locação: (R\$ 166,11/m².mês x 16.375,00 m²)

Valor de Locação: R\$ 2.720.009,17/mês

Nota: Nesse estudo consideramos o valor de vagas junto ao valor unitário de locação, uma vez que os imóveis utilizados na comparação tem seu valor incluindo as vagas e tem relação área/vaga similar ao avaliando.

Em números redondos:

Valor de Mercado para Locação: R\$ 2.700.000,00/mês

(Dois milhões e setecentos mil reais mensais)



7.4 FAIR VALUE

A estimativa do valor justo, referente a participação do cliente em 40% do imóvel Faria Lima Plaza, foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

7.4.1 PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado. No entanto, como não há contratos vigentes, considerou-se apenas os contratos hipotéticos.

- Aluguel – Contrato Hipotético

Os contratos hipotéticos foram projetados considerando-se as seguintes premissas:

- o Duração do Contrato: 60 meses
- o Valor de Locação: conforme item 7.3.5 Valor de Locação
- o Vacância entre Contratos: 1 mês
- o Probabilidade de Renovação: 75%
- o Crescimento Real: 2,00% ao ano
- o Período de Carência: 3 meses

- Prêmio de Locação

De acordo com as informações fornecidas pelo cliente, foi considerado um prêmio de locação no valor de R\$1.144.498,48/mês nos primeiros 6 meses após início das operações do edifício e outro prêmio de locação no valor de R\$3.197.179,70/mês nos 12 meses subsequentes. Ainda de acordo com o cliente, o prêmio de locação será pago à Cliente independente de o empreendimento ter sido locado.



b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e Manutenção/Condomínio

Durante o período de vacância entre contratos de 1 mes, considerando probabilidade de renovação de 75%, incidirem as seguintes despesas:

- IPTU: R\$ 1,76/m²/mês
- Manutenção/Condomínio: R\$ 23,00/m²/mês

- Comissão de Venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 1,50% do valor de venda.

- Gestão de Locação

A gestão de locação foi considerada custeada no âmbito de fundo de investimentos imobiliários e, portanto, não foi considerada nesta avaliação.

- 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 a partir do terceiro ano no 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 6,25% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período 11}}{\text{Terminal Cap Rate}}$$



A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 7,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

7.4.2 FAIR VALUE – AS IF

O valor justo do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa apresentado no Anexo IV. Nota-se que o valor presente do imóvel contempla não somente as receitas ordinárias provenientes do edifício, mas também o prêmio de locação.

Em números redondos:

***Fair Value – As If:* R\$ 541.700.000,00**

(Quinhentos e quarenta e um milhões e setecentos mil reais)



8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Fair Value – As if: **R\$ 541.700.000,00**

O Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor de mercado para a locação do imóvel, pois é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o Método da Capitalização da Renda foi o método escolhido para avaliação do , pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

Fair Value – As if: **R\$ 541.700.000,00**

(Quinhentos e quarenta e um milhões e setecentos mil reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item 6. Diagnóstico de Mercado.



9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 24 (vinte e quatro) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 17 de setembro de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS

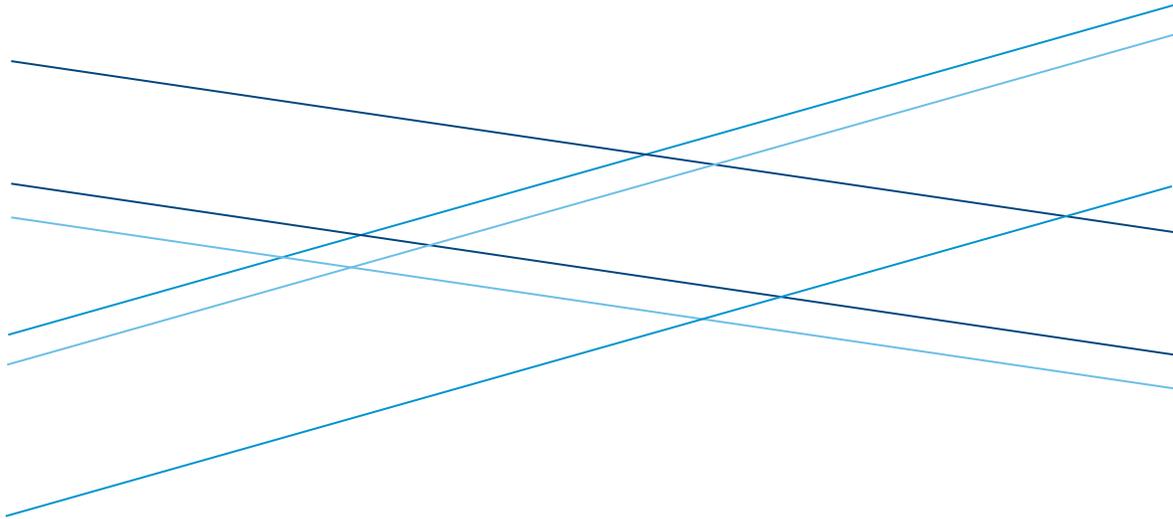
CAU 66948-2

Director



Anexo I

Relatório Fotográfico





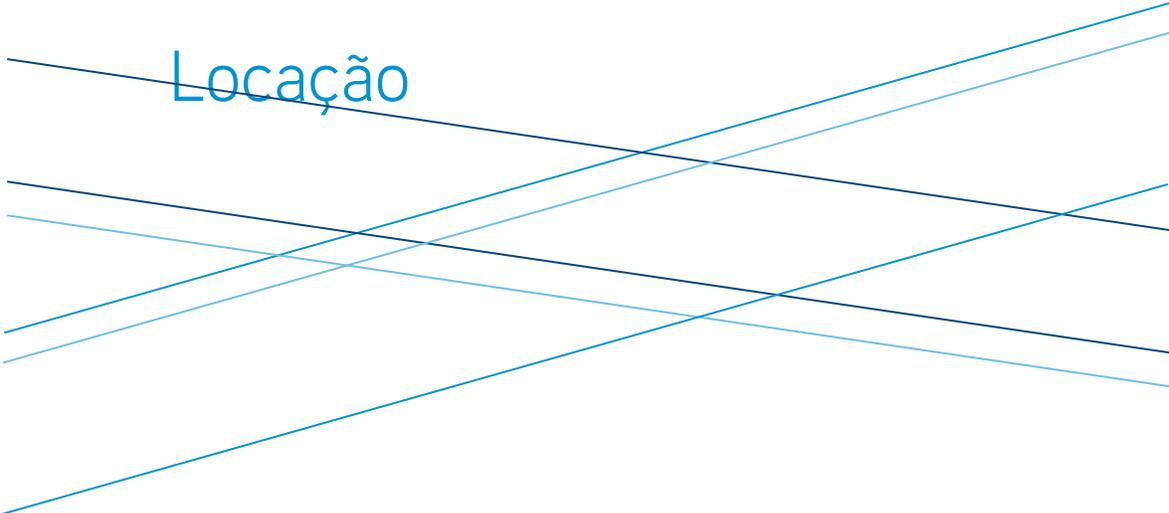
Conforme acordado com o cliente, em caráter de exceção não foi possível realizar a vistoria da propriedade devido ao advento relacionado à pandemia do Corona vírus (COVID-19). Portanto, a presente avaliação conta com informações fornecidas pelo solicitante. Orientação esta alinhada com o que diz a OMS – Organização Mundial da Saúde, os órgãos de saúde pública das três esferas de governo e com as recomendações do RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors.

Desta forma, verificou-se padrões, idades aparentes, estados de conservação de acordo com imagens disponíveis em banco de dados, mas que não podem ser reproduzidas por conta de direitos autorais.

Anexo II

Elementos Comparativos

Locação





#	Endereço	Área BOMA	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Padrão Construtivo	Fonte de Informação
	Objeto Avenida Faria Lima, 949	2.000,00 m ²	N/A	N/A	0	A	0,200	2.286	N/A
1	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4221 - Praça Faria Lima	565,00 m ²	R\$ 76.275,00	Transação	4	C	0,951	1.836	FREC Empreendimentos Imobiliários
2	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600 - Faria Lima Square	935,80 m ²	R\$ 135.625,49	Oferta	13	C	0,875	2.286	CCP
3	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3729 - Birmann 29	1.630,59 m ²	R\$ 211.976,70	Oferta	20	C	0,809	1.836	JA Realty
4	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - Pátio Malzoni	2.074,97 m ²	R\$ 373.494,60	Oferta	7	C	0,927	2.520	Guanteria Investimentos
5	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3400 - Faria Lima Financial Center	639,10 m ²	R\$ 115.038,00	Oferta	17	C	0,840	2.520	NBL Assessoria
6	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3064 - Faria Lima tower	1.587,31 m ²	R\$ 230.159,95	Oferta	26	C	0,740	2.052	Elizabeth Di Piero

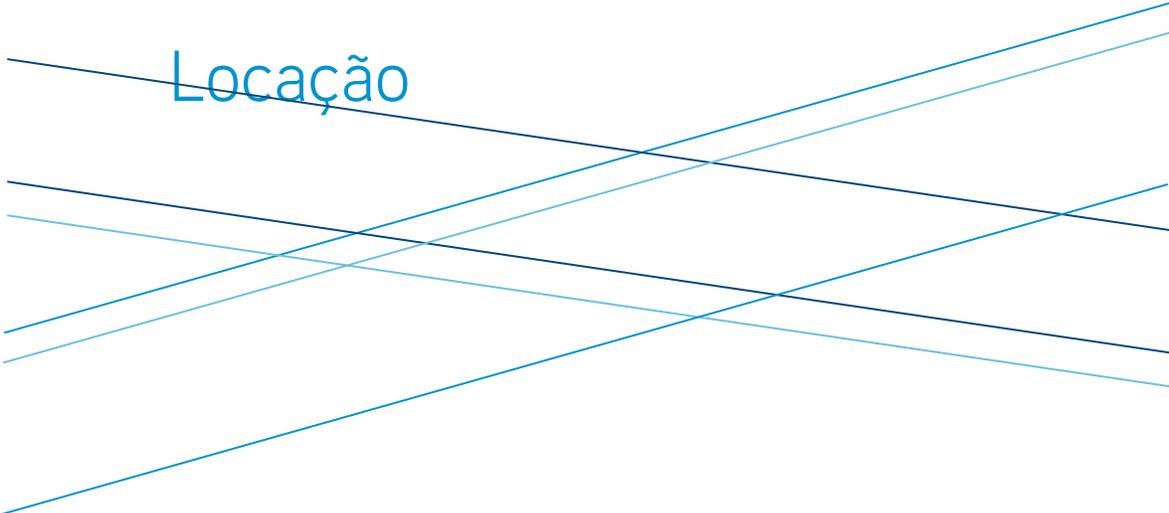


Localização aproximada dos comparativos:

Anexo III

Tratamento por Fatores

Locação



Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

$$\text{Valor Unitário Homogeneizado} = \text{Valor Unitário} \times \text{Fator Final}$$

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final ($\sum f - n + 1$)	Valor Unitário Homogeneizado por m ² .mês
1	135,000	1,000	1,196	1,008	1,204	R\$ 162,54 /m ²
2	137,680	1,007	1,000	1,078	1,085	R\$ 149,38 /m ²
3	123,500	0,990	1,196	1,150	1,336	R\$ 165,00 /m ²
4	171,000	0,990	0,926	1,029	0,945	R\$ 161,60 /m ²
5	171,000	0,990	0,926	1,115	1,031	R\$ 176,30 /m ²
6	137,750	0,990	1,091	1,239	1,320	R\$ 181,83 /m ²

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO MENSAL	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ² .mês):	996,64
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética (\bar{x}) em R\$/m ² .mês:	166,11
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	116,28
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	215,94
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ² .mês):	996,64
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética (\bar{x}) em R\$/m ² .mês:	166,11

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm t_c (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

t_c : Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras - 1) conforme tabela da Distribuição t de Student

σ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA

Número de Comparativos:	6
Número de Graus de Liberdade:	5
Tabela t (t_c de Student):	1,476
Desvio-padrão (R\$/m ² .mês):	11,53
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	159,16
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	173,06



Campo de Arbítrio

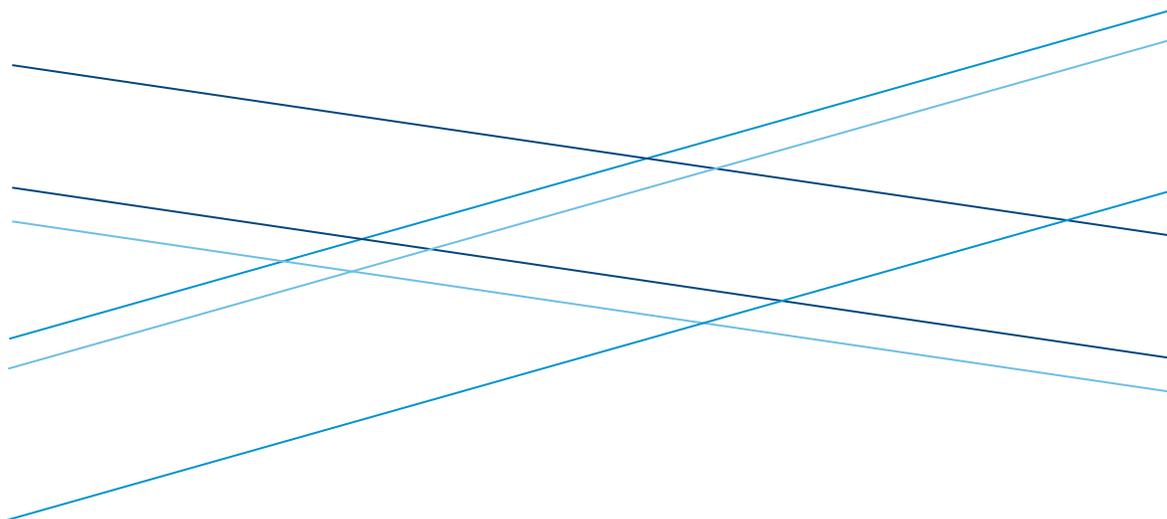
Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas”

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	149,38
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	181,83
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	149,38
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	181,83



Anexo IV

Fluxo de Caixa

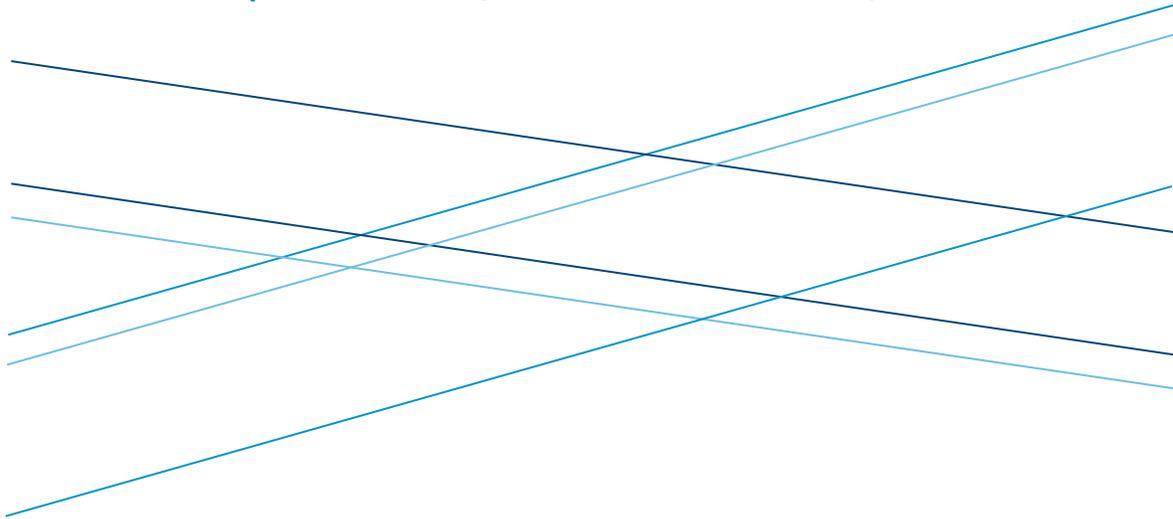


XP - Faria Lima Plaza - Resumo Anualizado

Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10
Receitas Brutas										
Locação	10.963.260	32.132.734	32.655.565	32.655.565	32.655.565	26.155.570	35.477.134	36.054.382	36.054.382	36.054.382
Outras Receitas	26.050.069	19.183.078	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Receitas	37.013.329	51.315.812	32.655.565	32.655.565	32.655.565	26.155.570	35.477.134	36.054.382	36.054.382	36.054.382
Despesas de Operação										
Condomínio	1.943.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPTU	148.720	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gestão de Locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total das Despesas de Operação	2.092.220	0								
Resultado Operacional Líquido	34.921.109	51.315.812	32.655.565	32.655.565	32.655.565	26.155.570	35.477.134	36.054.382	36.054.382	36.054.382
Comissão de Locação & FRA										
Comissão de Locação	2.657.760	63.537	0	0	0	2.934.382	70.150	0	0	0
Fundo de Reposição de Ativo	0	0	0	0	0	261.556	354.771	360.544	360.544	360.544
Total	2.657.760	63.537	0	0	0	3.195.938	424.921	360.544	360.544	360.544
Perpetuidade										
Valor Residual										576.870.112
Comissão de Venda										8.653.052
Valor de Venda Líquido										568.217.060
Fluxo de Caixa	32.263.349	51.252.275	32.655.565	32.655.565	32.655.565	22.959.632	35.052.213	35.693.838	35.693.838	603.910.898

Anexo V

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 e Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Valor de locação - Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES						
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALORI				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	x	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento		Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5	X	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	X	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea						

PONTUAÇÃO 10

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

Fair Value – Método da Capitalização da Renda

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método da capitalização da renda																													
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR																											
		GRAU III	GRAU II	GRAU I																									
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	X	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais																								
2	Análise das séries históricas do empreendimento ¹⁾	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses																								
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura	Sintética da conjuntura																								
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X																								
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	Simulação única com variação em torno de 10%																								
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado	Risco arbitrado																								
<p>¹⁾ Só para empreendimento em operação.</p> <p>PONTUAÇÃO 14</p> <p>FUNDAMENTAÇÃO GRAU II</p> <p>Para indicação de valor</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>GRAUS</th> <th>III</th> <th>II</th> <th>I</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pontos Mínimos</td> <td>maior ou igual a 22</td> <td>de 13 a 21</td> <td>de 7 a 12</td> </tr> <tr> <td>Restrições</td> <td>Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I</td> <td>Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos</td> <td>Mínimo de 7 itens atendidos</td> </tr> </tbody> </table> <p>Para indicadores de viabilidade</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>GRAUS</th> <th>III</th> <th>II</th> <th>I</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pontos Mínimos</td> <td>maior ou igual a 16</td> <td>de 11 a 17</td> <td>de 5 a 10</td> </tr> <tr> <td>Restrições</td> <td>Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I</td> <td>Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos</td> <td>Mínimo de 5 itens atendidos</td> </tr> </tbody> </table>						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	GRAUS	III	II	I	Pontos Mínimos	maior ou igual a 16	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
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																										
GRAUS	III	II	I																										
Pontos Mínimos	maior ou igual a 16	de 11 a 17	de 5 a 10																										
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos																										

Grau de Precisão

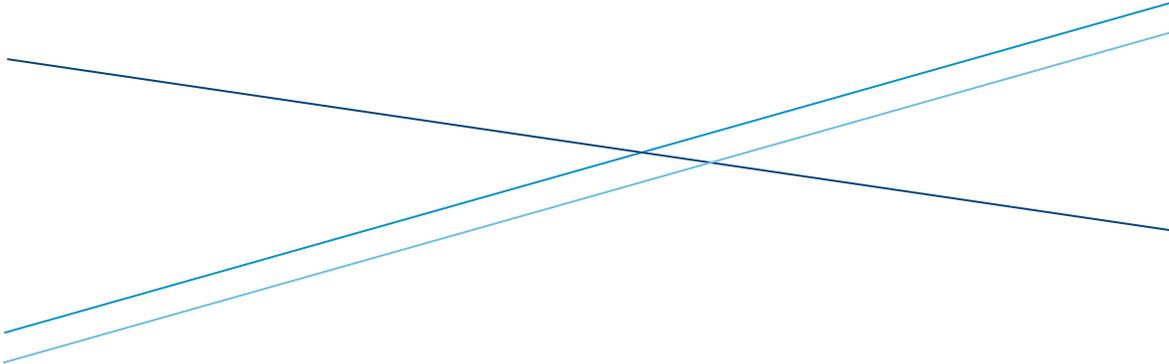
Valor de locação - Método Comparativo

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m ² .mês):	159,16
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m ² .mês):	173,06
Amplitude (R\$/m ² /mês):	13,90
Média (R\$/m ² /mês):	166,11
Amplitude/Média:	8%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média > 50%

Para o Método da Capitalização da Renda não se aplica a apuração do Grau de Precisão.

Anexo VI

Documentos



Laudo de Avaliação

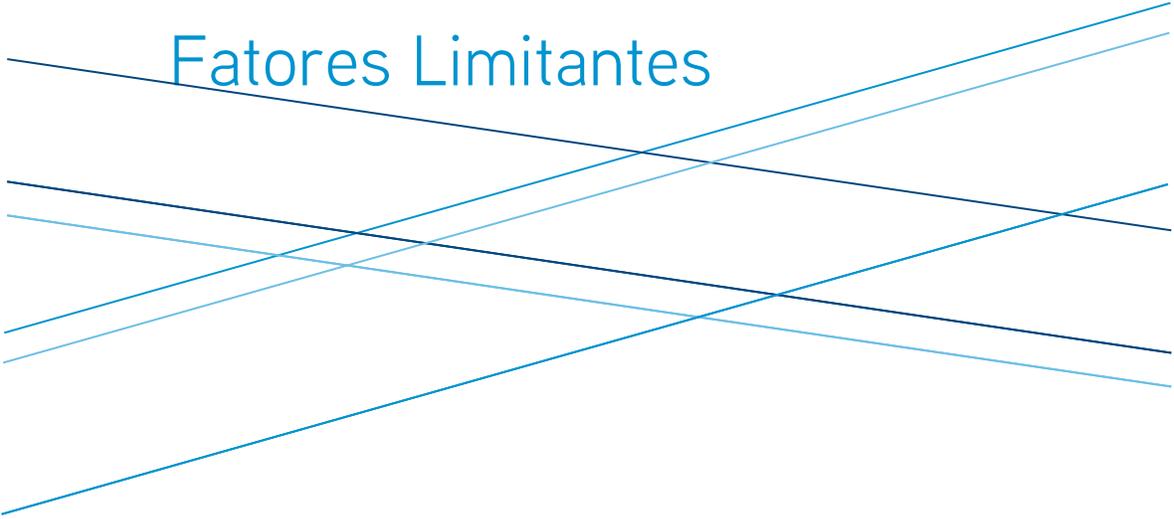
XP Properties FII



O documento encaminhado pelo cliente para este trabalho é uma planilha em formato xls, e está disponível em caso de necessidade.

Anexo VII

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

A decorative graphic consisting of several intersecting lines in various shades of blue, creating a complex, abstract pattern that spans across the middle of the page.



1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.



11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.



Anexo VIII

Tabelas para Avaliação



Tabela 1 – Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da Via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da Via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçadão	10

II. Melhoramentos Públicos

Melhoramentos Públicos	
Água Encanada	10
Esgoto	6
Luz Pública	8
Luz Domiciliar	11
Telefone	2
Gás Canalizado	1
Guias e Sarjetas	5

Pavimentação	
Asfalto/Concreto Liso	20
Paralelepípedo/Blocos de Concreto	15
Cascalho ou Pedra	8
Terra	0

Transporte Coletivo	
No Local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

III. Características de Ocupação

Densidade de Edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível Econômico	
	0,70
Popular	0,78
	0,85
	0,93
Classe Média-Baixa	1,00
	1,13
Classe Média	1,25
	1,38
Classe Média-Alta	1,50
	1,75
Classe Alta	2,00

Fator Comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de Desapropriações/Secretaria dos Negócios Jurídicos da PMSP

Tabela 2 – Fatores de Topografia

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclave até 10%	5%
Em aclave até 20%	10%
Em aclave acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Tabela 3 – Fatores de Consistência de Solo

Situação	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Tabela 4 – Coeficientes de Padrão

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simple	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simple	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	2,890	-	-



Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simple	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simple	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simple	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-



Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simple	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simple	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1,690	

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Cobertura	Simple	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 5 – Vida Útil e Valor Residual

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simple	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletário	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simple	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20



Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simple	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20



Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simple	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Cobertura	Simple	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

Referência	Estado da Edificação (Ec)	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre Novo e Regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09%
E	Necessitando de Reparos Simples	18,0%
F	Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20%
G	Necessitando de Reparos Importantes	52,60%
H	Entre Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor	75,20%
I	Edificação sem Valor	100%

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007



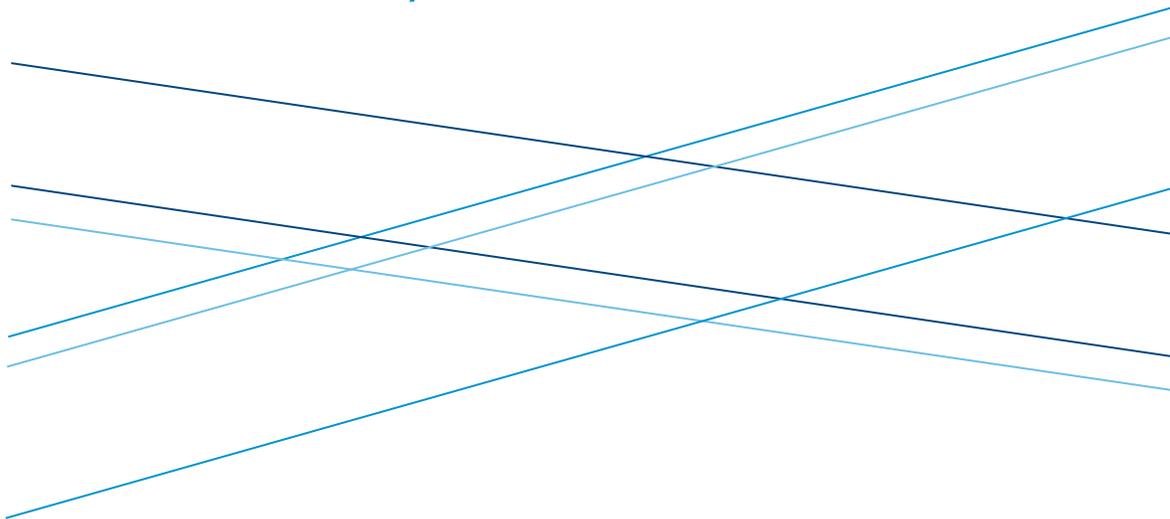
Tabela 7 – Fator k

Idade em % da Vida	Estado de Conservação - Ec								Idade em % da Vida	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 0,09%	E 16,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%		A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 0,09%	E 16,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
0	1,0000	0,9706	0,9706	0,9706	0,9706	0,9706	0,9706	0,9706	51	0,6149	0,6120	0,5995	0,5852	0,5506	0,4906	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9889	0,9844	0,9816	0,9786	0,9756	0,9726	52	0,6046	0,6029	0,5896	0,5759	0,4950	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9849	0,9807	0,9806	0,9812	0,9822	0,9835	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5664	0,4669	0,3971	0,2816	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9797	0,9749	0,9749	0,9757	0,9767	0,9778	54	0,5842	0,5822	0,5695	0,5569	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9745	0,9690	0,9690	0,9694	0,9701	0,9708	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5473	0,4699	0,3832	0,2720	0,1422
5	0,9737	0,9706	0,9692	0,9630	0,9630	0,9635	0,9641	0,9645	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5376	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9638	0,9578	0,9578	0,9583	0,9589	0,9593	57	0,5525	0,5508	0,5386	0,5276	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9583	0,9524	0,9524	0,9529	0,9535	0,9538	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9527	0,9469	0,9469	0,9474	0,9479	0,9482	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4246	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9470	0,9412	0,9412	0,9417	0,9421	0,9424	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2445	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9412	0,9354	0,9354	0,9359	0,9363	0,9366	61	0,5089	0,5072	0,4961	0,4677	0,4166	0,3400	0,2412	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9351	0,9293	0,9293	0,9298	0,9302	0,9305	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9292	0,9234	0,9234	0,9239	0,9243	0,9246	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1210
13	0,9265	0,9236	0,9232	0,9174	0,9174	0,9179	0,9183	0,9186	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,9170	0,9112	0,9112	0,9117	0,9121	0,9124	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3796	0,3098	0,2196	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,9107	0,9049	0,9049	0,9054	0,9058	0,9061	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4154	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,9043	0,8984	0,8984	0,8989	0,8993	0,8996	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2942	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8976	0,8917	0,8917	0,8922	0,8926	0,8929	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2030	0,0974
18	0,8938	0,8909	0,8909	0,8850	0,8850	0,8855	0,8859	0,8862	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8841	0,8782	0,8782	0,8787	0,8791	0,8794	70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8772	0,8713	0,8713	0,8718	0,8722	0,8725	71	0,3929	0,3917	0,3830	0,3611	0,3218	0,2625	0,1860	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8701	0,8642	0,8642	0,8647	0,8651	0,8654	72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0958
22	0,8658	0,8630	0,8630	0,8571	0,8571	0,8576	0,8580	0,8583	73	0,3685	0,3673	0,3592	0,3387	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8558	0,8499	0,8499	0,8504	0,8508	0,8511	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0880
24	0,8512	0,8485	0,8485	0,8426	0,8426	0,8431	0,8435	0,8438	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8440	0,8410	0,8410	0,8351	0,8351	0,8356	0,8360	0,8363	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2715	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8365	0,8335	0,8335	0,8276	0,8276	0,8281	0,8285	0,8288	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8255	0,8255	0,8196	0,8196	0,8201	0,8205	0,8208	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8205	0,8175	0,8175	0,8116	0,8116	0,8121	0,8125	0,8128	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8125	0,8095	0,8095	0,8036	0,8036	0,8041	0,8045	0,8048	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2575	0,2290	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8020	0,8020	0,7961	0,7961	0,7966	0,7970	0,7973	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7944	0,7885	0,7885	0,7890	0,7894	0,7897	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7863	0,7804	0,7804	0,7809	0,7813	0,7816	83	0,2405	0,2400	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7780	0,7721	0,7721	0,7726	0,7730	0,7733	84	0,2272	0,2266	0,2215	0,2088	0,1861	0,1516	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7697	0,7638	0,7638	0,7643	0,7647	0,7650	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7613	0,7554	0,7554	0,7559	0,7563	0,7566	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7528	0,7469	0,7469	0,7474	0,7478	0,7481	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1526	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7441	0,7382	0,7382	0,7387	0,7391	0,7394	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7378	0,7354	0,7354	0,7295	0,7295	0,7300	0,7304	0,7307	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7265	0,7265	0,7206	0,7206	0,7211	0,7215	0,7218	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7177	0,7118	0,7118	0,7123	0,7127	0,7130	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1075	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,7087	0,7028	0,7028	0,7033	0,7037	0,7040	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7018	0,6996	0,6996	0,6937	0,6937	0,6942	0,6946	0,6949	93	0,1025	0,1021	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6903	0,6903	0,6844	0,6844	0,6849	0,6853	0,6856	94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0416	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6810	0,6751	0,6751	0,6756	0,6760	0,6763	95	0,0737	0,0735	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6715	0,6715	0,6656	0,6656	0,6661	0,6665	0,6668	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6620	0,6620	0,6561	0,6561	0,6566	0,6570	0,6573	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6524	0,6465	0,6465	0,6470	0,6474	0,6477	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6448	0,6427	0,6427	0,6368	0,6368	0,6373	0,6377	0,6380	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6329	0,6270	0,6270	0,6275	0,6279	0,6282	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6230	0,6171	0,6171	0,6176	0,6180	0,6183									

Fonte: Colliers a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel

Anexo IX

Declaração





Ref: Avaliação do imóvel na Avenida Faria Lima, 949 – Pinheiros

A Colliers International do Brasil declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta do Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Não houve vistoria do imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste Laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX

LAUDO DE AVALIAÇÃO DAS UNIDADES DO EDIFÍCIO ITOWER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Avaliação de Imóvel Comercial

Laudo de Avaliação

Nº 8833/20

Preparado para: XP Properties FII

Referência: Alameda Xingu, 350 – Alphaville

Barueri – SP

31 de Agosto de 2020

Accelerating success.



17 de setembro de 2020

XP Properties FII

Referência: Laudo de Avaliação de um imóvel comercial localizado em Barueri – SP.
Endereço: Alameda Xingu, 350 – Alphaville – Barueri – SP

De acordo com a proposta nº 7.472/20, assinada na data de 01 de setembro de 2020, a Colliers realizou uma análise do imóvel a fim de estimar seu Fair Value. Em caráter de exceção não foi possível realizar a vistoria da propriedade devido ao advento relacionado à pandemia do Corona vírus (COVID-19). Portanto, a presente avaliação conta com informações fornecidas pelo solicitante.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Director



Accelerating success.

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO	3
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO	6
4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO	8
4.3 ZONEAMENTO	9
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	11
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO	11
5.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO	12
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	15
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS	15
7.2 METODOLOGIA	15
7.3 VALOR DE LOCAÇÃO	16
7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS	16
7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES	16
7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA	18
7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO	19
7.3.5 VALOR DE LOCAÇÃO	19
7.4 FAIR VALUE	20
7.4.1 PREMISSAS	20
7.4.2 FAIR VALUE	22
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	24
9. TERMO DE ENCERRAMENTO	25

ANEXOS

- I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- II – ELEMENTOS COMPARATIVOS
- III – TRATAMENTO POR FATORES
- IV – FLUXO DE CAIXA
- V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- VI – DOCUMENTOS
- VII – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
- VIII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO
- IX – DECLARAÇÃO



1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL COMERCIAL EM BARUERI – SP	
Solicitante:	XP Properties FII
Finalidade e Uso pretendido:	Estimativa do Fair Value
Data de Referência:	Agosto de 2020
Endereço:	Alameda Xingu, 350 – Alphaville
Município:	Barueri – SP
Área de Terreno:	Não informado
Área BOMA (Área Avaliada):	23.548,20 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel:	Conjuntos comerciais localizados entre o 1º e o 16º andar do edifício corporativo iTower
Metodologias:	<i>Fair value</i> : Método da Capitalização da Renda
<i>Fair Value</i> :	R\$ 256.200.000,00 (Duzentos e cinquenta e seis milhões e duzentos mil reais)
Grau de Fundamentação Obtido:	Valor de Venda: Grau II
Grau de Precisão Obtido:	Valor de Venda: Não Aplicável



2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 7.472/2020, assinada na data de 01 de setembro de 2020, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Alameda Xingu, 350 – Alphaville – Barueri – SP, para a data-base de 31 de agosto de 2020 para XP Properties FII, doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do *Fair Value* do referido imóvel localizado em Barueri – SP, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, visita à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do *Fair Value* do imóvel. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de estimar o *Fair Value* do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda.

A base de valor adotada foi a do Valor de Mercado para Locação e do *Fair Value* para Venda, definido pelo *Red Book* como:

Valor de mercado para locação,

*"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão."*¹

¹ Tradução livre para "Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion." – Red Book.



Fair Value.

O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflete os respectivos interesses dessas partes (definição adotada pelo IVSC – International Valuation Standards Council).

Os efeitos do Vírus COVID-19 afetaram os trabalhos de avaliação de diversas formas, com impactos variados. As consequências exatas do surto de COVID-19 são desconhecidas, mas vistoriar propriedades é uma das tarefas que, sempre que possível, deve ser evitada, principalmente em virtude das restrições impostas pelo governo como medidas preventivas de isolamento social para conter o contágio da doença. Esta orientação está perfeitamente alinhada com o que diz a OMS – Organização Mundial da Saúde, os órgãos de saúde pública das três esferas de governo e com as recomendações do RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors.

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos “Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes” e 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 Colliers.



3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do(s) imóvel(is) (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do(s) imóvel(is);
- Contrato de locação do(s) imóvel(is);
- *Rent roll* atualizado do(s) imóvel(is);
- Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual; e,

A Colliers recebeu *rentroll* com informações contendo algumas das características referentes ao imóvel e à área avaliada para o cliente no mesmo. São elas:

- Data de entrega: Janeiro/2011
- Área BOMA: 40.638,00 m²
- Área BOMA (Área Avaliada): 23.547,60 m²
- Ocupação total (Área Avaliada): 74,20%
- Total de pavimentos: 26
- Área da laje tipo: 1.519,20 m²
- Altura piso a piso: 2,80 m
- Heliponto: Sim
- Gerador: Sim
- Ar condicionado central: Sim
- Estacionamento: 1.376 vagas

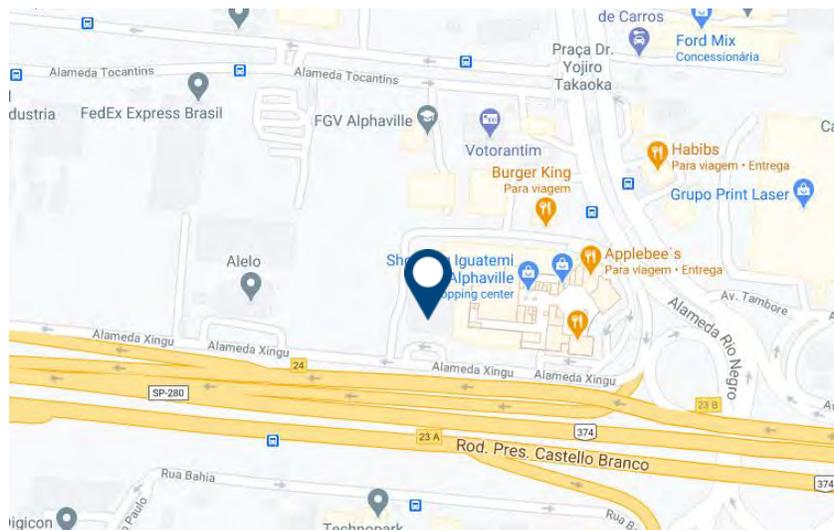


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

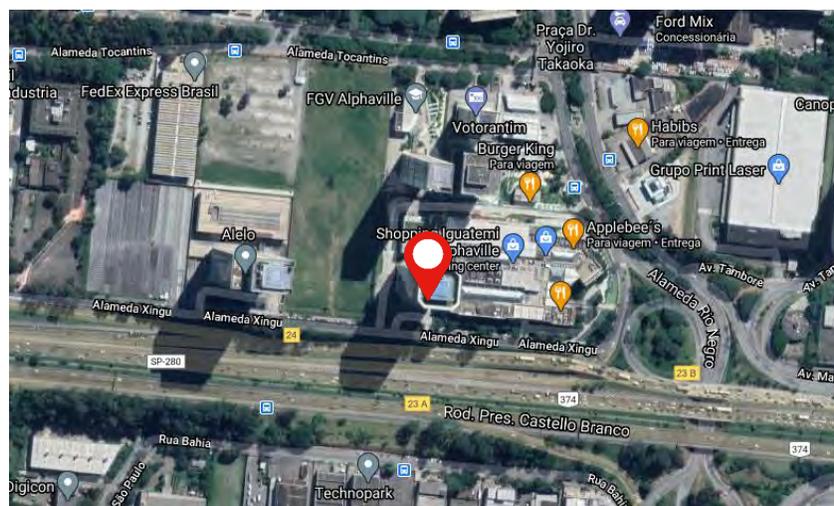


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE MAPS



4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado em Alphaville, símbolo de escritórios comerciais de alto padrão da cidade de Barueri, o imóvel possui boa localização, com edificações comerciais de pequeno porte nas travessas do entorno e comercial de escritórios na avenida a qual o imóvel pertence.

Do imóvel há fácil acesso para a Rodovia Presidente Castello Branco, uma das principais vias da cidade quando se trata de mobilidade urbana além de fazer parte importante na intermediação entre a malha viária da cidade com as principais rodovias do estado e à capital, São Paulo.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	5,0 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Água; Rede de Esgotamento de Águas Pluviais; Rede de Gás Canalizado; Rede de Telefonia; Fibra ótica; Rede de Energia Elétrica; Pavimentação
Transporte Público:	Linhas de ônibus em até 100m do imóvel
Principais Vias de Acesso:	Rodovia Presidente Castello Branco, Avenida Tamboré, Alameda Rio Negro, Alameda Araguaia e Estrada Aldeinha
Atividades Econômicas em um Raio de 1000m:	Escolas, supermercados, shopping centers, parques, agências bancárias, restaurantes, delegacia e serviços de âmbito local.
Pontos de Destaque:	Shopping Iguatemi Alphaville, Burger King, Ragazzo, Habib's, centros empresariais, industriais e logísticos nas proximidades.

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 Barueri, que é regido pela Lei nº 314/2013 e pelo Plano Diretor, Lei Complementar nº 415/2017, em que o imóvel em estudo se encontra em uma Zona Destinada a Projetos Especiais de Integração de Uso Misto – ZPEI-2, no Setor A-22/SUD, conforme mapa abaixo:

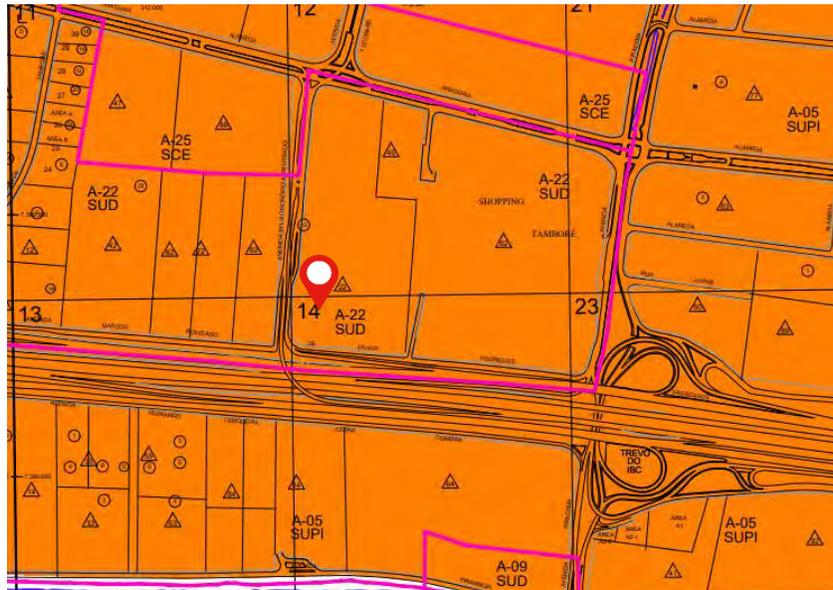


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – FONTE: SITE DA PREFEITURA DE BARUERI - SP

Para tal, são permitidos os usos industrial, comercial, prestação de serviços e demais usos especiais, e são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- > Coeficiente de Aproveitamento Básico – 3,00 vezes a área do terreno (para uso comercial e de prestação de serviços);
- > Coeficiente de Aproveitamento Máximo – 4,00 vezes a área do terreno (para uso comercial e de prestação de serviços);



- > Taxa de Ocupação – 65 % da área do terreno (para uso comercial e de prestação de serviços).

O coeficiente de aproveitamento básico determina o quanto se pode construir sobre o terreno tendo como base sua área.

O coeficiente máximo permite ao proprietário aumentar seu potencial construtivo mediante o pagamento de uma contrapartida para a municipalidade.

A taxa de ocupação é definida pela relação entre a área de projeção da construção e a área total de terreno.

A taxa de permeabilidade é a relação entre a área mantida como terreno sem pavimentação em relação à área total de terreno.

O gabarito delimita a altura da edificação.

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O imóvel possui as seguintes características:

Frente:	Aproximadamente 50 metros para a Alameda Xingu
Configuração:	Irregular
Dimensão:	N/I
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Alameda Xingu
Topografia:	Plano
Interferências Físicas:	Não
Restrições Ambientais:	Não

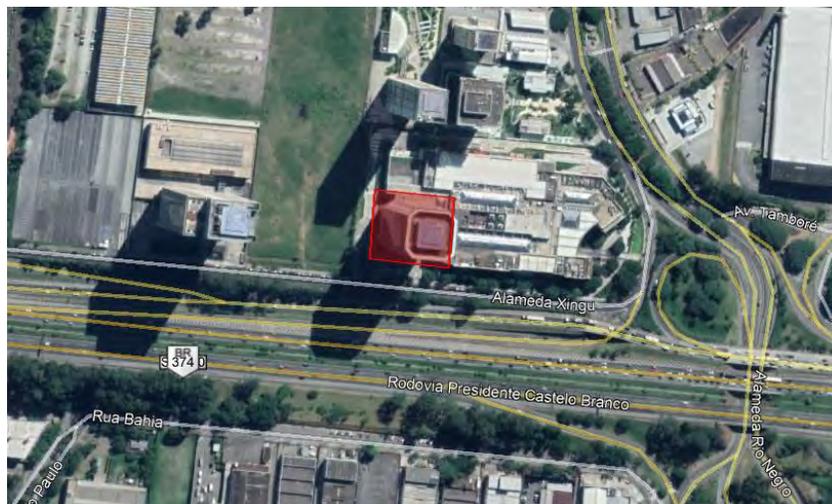


FIGURA 5 – DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO – FONTE: GOOGLE EARTH

5.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

As principais características do projeto estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Lajes comerciais
Área BOMA:	40.638,00 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Área BOMA (Área Avaliada)	23.547,60 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Estacionamento:	1.376 vagas
Estrutura:	Metálica e pré-moldado de concreto.
Cobertura:	Laje impermeabilizada
Fachada	Pele de vidro
Esquadrias:	Alumínio
Piso:	Áreas comuns: N/I
Paredes:	Áreas comuns: N/I
Forro:	Áreas comuns: N/I
Gerador:	Sim
Idade:	9 anos
Estado de Conservação	Regular (C)



6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

Após o primeiro ano do novo governo, o Brasil teve em 2019 um ano de crescimento autêntico, mas com atividade econômica em recuperação. A expectativa de crescimento do PIB (Produto Interno Bruto) e a contenção da inflação pelo atual governo traziam perspectivas com otimismo em 2020.

Estas projeções se baseavam no resultado favorável proporcionado pela aprovação da reforma da previdência, apesar de que, de forma isolada, ela não configura garantia de um cenário de prosperidade econômica.

Porém, o dólar chegou a ultrapassar R\$ 5,90 no mês de maio de 2020, recorde nominal de fechamento, em um movimento de alta que vem desde julho de 2019, que se intensificou no início do mês de março em virtude da pandemia do Covid-19 que chegou ao país. Atualmente, está na relação de US\$ 1,00 para R\$ 5,30, com previsão de R\$ 5,05 e R\$ 4,80 para 2021 e 2022, respectivamente.

No início do primeiro trimestre, a taxa de desemprego ainda vinha apresentando tendência de redução desde 2018, para que o mercado de trabalho atingisse a meta de recuperar os 3 milhões de postos formais perdidos nos últimos 3 anos e retornar ao nível de emprego pré-crise até meados de 2021. No entanto, após o *lock down* necessário à contenção da epidemia do Covid-19, estes números passaram a ser uma incógnita e não há, até este momento, novas estimativas de prazos para a recuperação do mercado em geral.

Quanto à inflação, o ano de 2019 fechou em 4,31% com expectativa de que 2020 seja inferior, tendo a projeção atual do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), segundo Relatório Focus do Banco Central, em 1,77%, chegando a 3,00% e 3,50% em 2021 e 2022, respectivamente. A ociosidade da economia continua alta, impedindo o crescimento dos preços, mas a contenção da inflação permitiu que o Banco Central reduzisse a taxa básica de juros aos níveis mais baixos da história, chegando 4,25% em dezembro de 2019, a 3,00% em maio de 2020, e agora, a 2,00%, a taxa mais baixa da história ainda com possíveis reduções neste ano. Para os dois próximos anos, as projeções são de 3% no primeiro e de 5% no segundo.

Com referência ao PIB (Produto Interno Bruto), sua previsão de crescimento em dezembro de 2019 foi de 1,17% e a expectativa para 2020 é de -6,50%, menor valor desde o fim da recessão, devido à pandemia, esperando-se 3,50% e 2,50% para 2021 e 2022, respectivamente, ainda de acordo com o último Relatório Focus.

Mercado Imobiliário Local

Em relação ao mercado de imóveis comerciais na região de Alphaville, pode-se observar que não houve aumento no inventário existente, no ano de 2019, tanto para as classes A+ e A, quanto para classe B.

Apesar da estagnação na entrega de novos empreendimentos, a taxa de vacância da região continua em nível elevado se comparado a outras regiões de escritórios de São Paulo – 29% para escritórios Classe A e A+ e 36% para empreendimentos de Classe B. Ambas as classes apresentaram absorção líquida negativa até a medição do segundo trimestre de 2020.

O preço médio pedido para locação pode ser considerado estável nos últimos 12 meses, em torno de R\$ 55/m²/mês e R\$ 42/m²/mês, respectivamente, para empreendimentos de Classe A e A+ e Classe B.

Não havendo expectativa de novas entregas para os próximos anos e permanecendo o cenário de incertezas das atividades econômicas, a perspectiva para o restante do ano e para 2020 é de manutenção da taxa de vacância

Observando a oferta de conjuntos na região encontram-se com dimensões entre 285,12 m² a 2.000,00 m² de área e valores ofertados que variam de R\$ 37,26/m².mês a R\$ 65,00/m².mês para locação, com variação ligada à localização, padrão construtivo, idade, área e estado de conservação.

Em relação a liquidez do imóvel, sua localização, sua boa infraestrutura urbana e ampla visibilidade favorecem a locação. Porém, a oferta de imóveis de mesma tipologia na região é um fator que pode diminuir sua liquidez. Dessa forma, entende-se que sua absorção pelo mercado ocorra em um cenário de liquidez médio.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de Liquidez para Locação:	Médio
Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Alta
Prazo de Absorção para Locação:	6 a 12 meses
Público-alvo:	Instituições, empresas e investidores imobiliários



7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM Nº 478/09, 498/11, 517/11, 528/12, 554/14, 571/15, 580/16 e 604/18.

7.2 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

Para a estimativa do valor de locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

7.3 VALOR DE LOCAÇÃO

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais similares disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 6 (seis) elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a estimativa do valor unitário.

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na Tabela 1. – Índices Locais, do Anexo VIII– Tabelas para Avaliação do Anexo VIII– Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I – Características da Via, II – Melhoramentos Públicos e III – Características de Ocupação.

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Características da Via e do Grupo II – Melhoramentos Públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III – Características de Ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{\text{transp}} = 1 + ((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP) \times pt)$$

Onde:



Ftransp: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Coeficiente de Grandeza de Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{Área do avaliando})}$ => quando a diferença for inferior a 30%

ou,

$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{Área do avaliando})}$ => quando a diferença for superior a 30%

Fator Depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.



As variáveis acima podem ser visualizadas nas Tabelas de 5 a 7 do Anexo VIII– Tabelas para Avaliação.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$F_{dep} = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc$$

Onde:

F_{dep}: Fator Depreciação

FOC_{AVA}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOC_{COMP}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Vagas de Garagem

Para considerar a influência do número de vagas no valor do imóvel, considerou-se a situação do imóvel sem vagas. Os valores das vagas de estacionamento dos elementos comparativos foram descontados dos seus respectivos preços pedidos para obtenção dos Valores Unitários de locação do conjunto comercial. O valor das vagas do imóvel avaliando foi, posteriormente, adicionado ao valor obtido.

O valor locativo das vagas foi estimado em R\$ 150,00 /vaga /mês, e foi estabelecido mediante pesquisa nos estacionamentos e garagens na região de entorno do imóvel

7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

Para esta avaliação, considerou-se como situação paradigma a área BOMA de uma laje, equivalente a 379,80 m².

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:



SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área BOMA:	379,80 m ²
Quantidade de Vagas:	13
Valor da Vaga (R\$/mês):	150,00
Índice de Local:	363,00
Padrão da Construção:	3,066
Estado de Conservação:	C
Idade Considerada (anos):	9
Vida Útil Referencial (anos):	50
Fator de Depreciação:	0,897
Cota-parte de construção:	40%
Cota-parte de terreno:	60%

7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação, conforme demonstrado no Anexo III – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

. Valor Unitário de Locação: **R\$ 55,03/m².mês**

Os valores verificados em mercado apresentam ligeiras diferenças e, de acordo com informações do solicitante, os últimos contratos foram fechados por valores superiores aos verificados em mercado. Desta forma, optou-se por utilizar o limite superior do campo de arbítrio que representa o valor de R\$ 60,53 /m².mês

7.3.5 VALOR DE LOCAÇÃO

Multiplicando o valor unitário de locação pela área BOMA do imóvel e o número de vagas pelo valor mensal de aluguel de vaga, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de Locação: (Valor Unitário de Locação x Área BOMA) + (Número de vagas x Valor unitário da vaga)

Valor de Locação: (R\$ 60,23/m².mês x 379,80 m²) + (13 x R\$ 150,00/mês)

Valor de Locação: R\$ 22.989,29/mês + R\$ 1.950,00/mês

Valor de Locação: R\$ 24.939,29/mês

Em números redondos:

Valor de Mercado para Locação: R\$ 24.940,00/mês

(Vinte e quatro mil e novecentos e quarenta reais mensais)

Nota: O valor unitário de mercado de locação, portanto, é de R\$ 65,67 /m².mês.

7.4 FAIR VALUE

A estimativa do valor de venda do imóvel foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

7.4.1 PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

- Aluguel – Contrato Vigente

As seguintes características dos contratos vigentes foram observadas:

- o Número de locatários: 7;
- o Área BOMA Total: 23.547,60 m²;
- o Área BOMA Locada: 17.471,20 m²;
- o Vencimento dos Contrato: Entre junho/2021 e março/2027;
- o Valor de Locação Total: R\$ 1.167.067,25/mês;
- o Índice de Reajuste: IGP-M/FGV;
- o Probabilidade de renovação: 75%;

Obs.: Alguns contratos atualmente encontram-se vencido, de acordo com o rentroll fornecido. Contudo, o solicitante informou que o conjunto está ocupado e que o contrato está em fase de negociação. Portanto, considerou-se para efeitos de avaliação que o contrato se dá por iniciado a partir da data de seu vencimento com característica de contrato típico, e valor de mercado fornecido no rentroll mencionado pelo solicitante como base atual de valor.



- Prêmio de Locação

De acordo com as informações fornecidas pela cliente, foi considerado um prêmio de locação no valor de R\$ 5.785.645,32 por mês após o ano 1 durante 12 meses seguidos. Ainda de acordo com a cliente, o prêmio de locação será pago ao Cliente independente de o empreendimento ter sido locado.

Aluguel – Contrato Hipotético

Os contratos hipotéticos foram projetados considerando-se as seguintes premissas:

- o Duração do Contrato: 60 meses
- o Valor de Locação: conforme item 7.3.6 Valor de Locação
- o Vacância entre Contratos: 5 meses
- o Probabilidade de Renovação: 75%
- o Crescimento Real: 1,00% ao ano;
- o Período de Carência: 3 meses

b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e Manutenção/Condomínio

Durante o período de vacância entre contratos de 5 meses, considerando probabilidade de renovação de 75%, incidirem as seguintes despesas:

- o IPTU: R\$ 0,34/m²/mês
- o Manutenção/Condomínio: R\$ 12,24/m²/mês

- Comissão de Venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 1,50% do valor de venda.

- Gestão de Locação

A gestão de locação foi considerada custeada no âmbito de fundo de investimentos imobiliários e, portanto, não foi considerada nesta avaliação.



- 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 7,00% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período 11}}{\text{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 7,75% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

7.4.2 FAIR VALUE

O *Fair Value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa apresentado no Anexo IV.

Laudo de Avaliação

XP Properties FII



Em números redondos:

Fair Value: R\$ 256.200.000,00

(Duzentos e cinquenta e seis milhões e duzentos mil reais)



8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Fair Value: **R\$ 256.200.000,00**

O Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor de mercado para a locação do imóvel, pois é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o Método da Capitalização da Renda foi o método escolhido para avaliação do Fair Value, pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

Fair Value: R\$ 256.200.000,00

(Duzentos e cinquenta e seis milhões e duzentos mil reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item 6. **Diagnóstico de Mercado.**



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 25 (vinte e cinco) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 17 de setembro de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

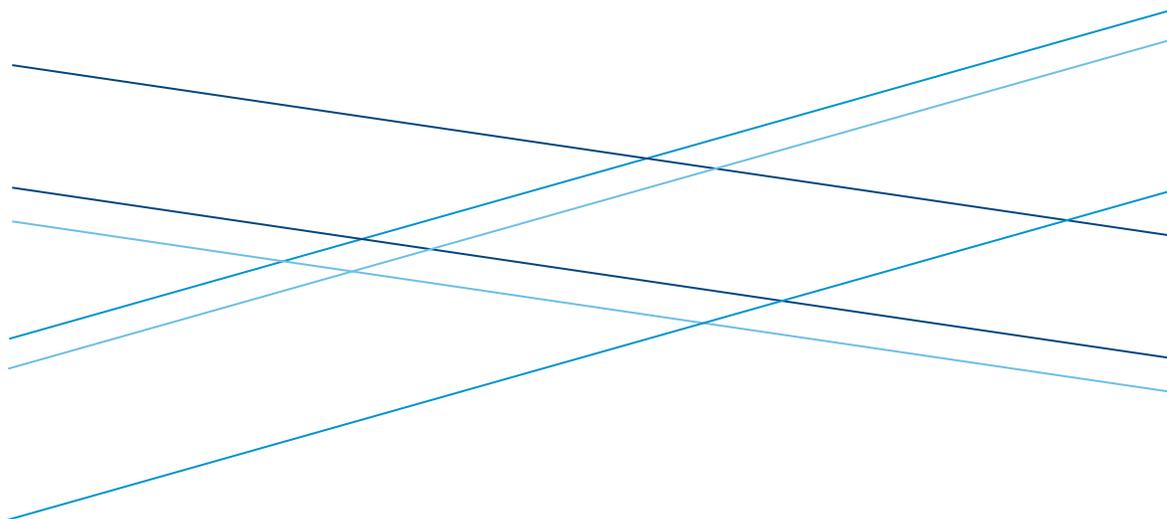
Director





Anexo I

Relatório Fotográfico





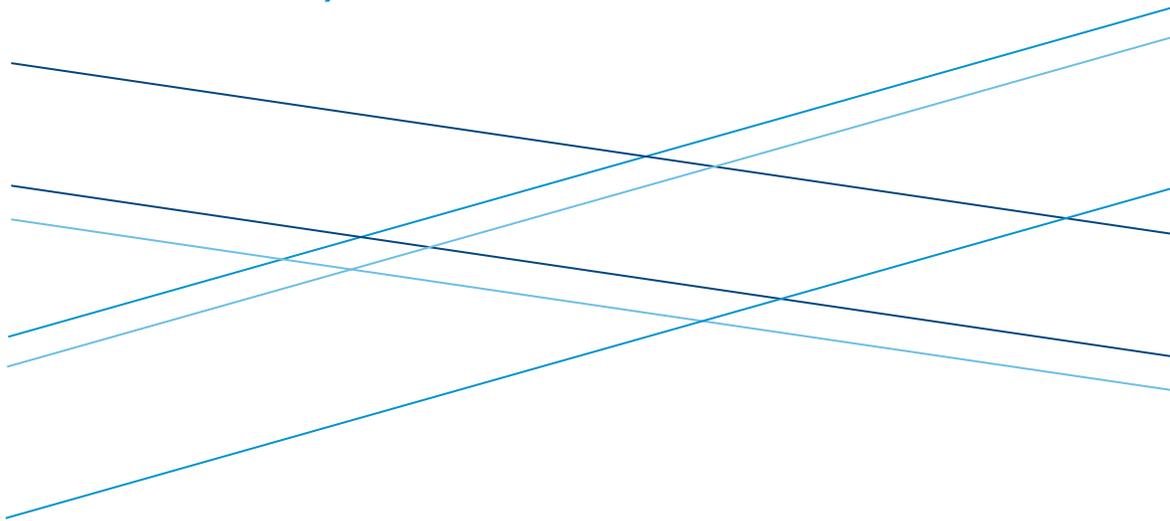
Conforme acordado com o cliente, em caráter de exceção não foi possível realizar a vistoria da propriedade devido ao advento relacionado à pandemia do Corona vírus (COVID-19). Portanto, a presente avaliação conta com informações fornecidas pelo solicitante. Orientação esta alinhada com o que diz a OMS – Organização Mundial da Saúde, os órgãos de saúde pública das três esferas de governo e com as recomendações do RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors.

Desta forma, verificou-se padrões, idades aparentes, estados de conservação de acordo com imagens disponíveis em banco de dados, mas que não podem ser reproduzidas por conta de direitos autorais.

Anexo II

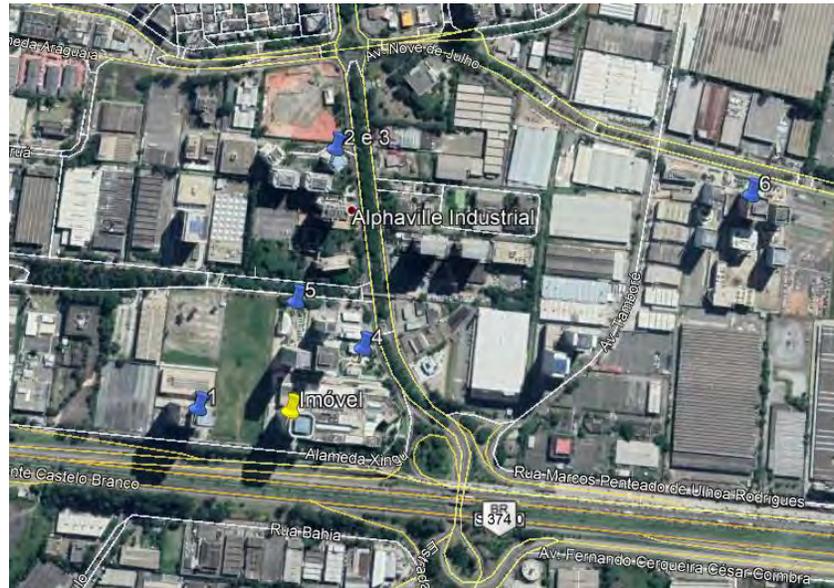
Elementos Comparativos

Locação



#	Endereço	Área BOMA	Vaga(s)	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Padrão Construtivo	Valor Unitário em R\$/m².mês)	Fonte de Informação
	Objeto	Alameda Xingú, 350	13	N/A	N/A	9	C	0,897	3,066	65,56	N/A
1	Alameda Xingú, 512 - Evolution Corporate	1519,00 m²	52	R\$ 98.725,00	Oferta	5	C	0,937	3,066	65,00	Alan Roger - (11) 3199-2940
2	Alameda Rio Negro, 585 - CA Rio Negro - Torre Padauri	610,50 m²	18	R\$ 33.577,50	Oferta	14	C	0,840	2,532	55,00	Fábio Magina - (011) 2589-3073
3	Alameda Rio Negro, 585 - CA Rio Negro - Torre Dimini	610,50 m²	18	R\$ 33.577,50	Oferta	14	C	0,840	2,532	55,00	Fábio Magina - (011) 2589-3073
4	Alameda Rio Negro, 161 - West Point	328,24 m²	10	R\$ 16.412,00	Oferta	10	C	0,902	2,286	50,00	Sr. Miguel - (011) 2177-1313
5	Alameda Tocantins, 125 - West Side	285,12 m²	7	R\$ 11.404,80	Oferta	15	C	0,858	1,632	40,00	Fernandes Lucena - (011) 5502-1010
6	Alameda Araguaia, 2104 - Cia Corporate	1.354,00 m²	36	R\$ 82.594,00	Oferta	4	C	0,946	2,532	61,000	Alex Marcel - (11) 2174-0000

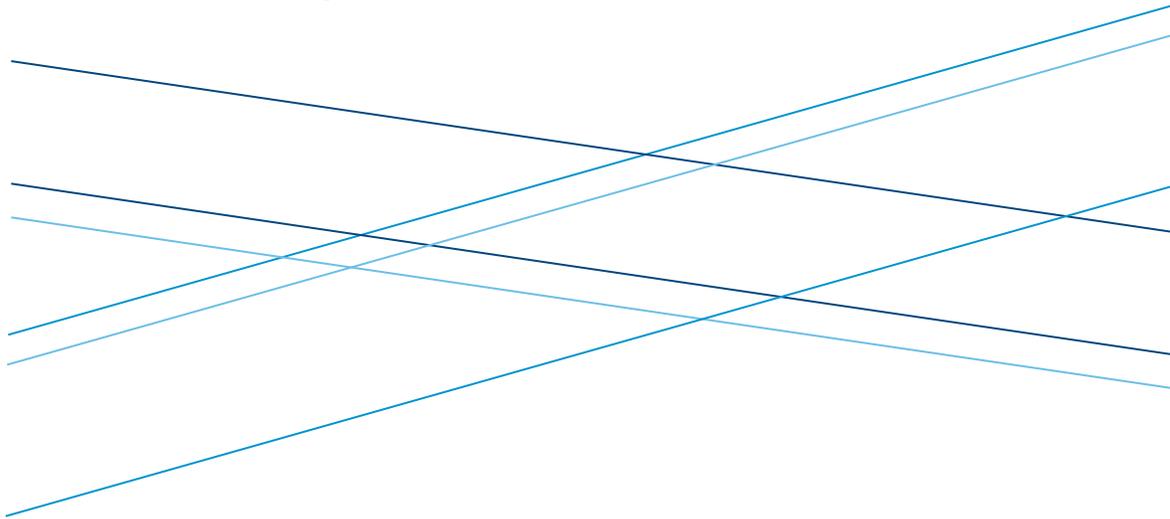
Localização aproximada dos comparativos:



Anexo III

Tratamento por Fatores

Locação



Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

$$\text{Valor Unitário Homogeneizado} = \text{Valor Unitário} \times \text{Fator Final}$$

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final ($\sum f - n + 1$)	Valor Unitário Homogeneizado por m ² .mês
1	53,370	1,055	1,000	1,000	0,974	1,029	54,92
2	45,080	1,063	1,000	1,127	1,041	1,231	55,49
3	45,080	1,063	1,000	1,127	1,041	1,231	55,49
4	40,430	1,055	1,000	1,205	0,997	1,257	50,82
5	32,320	1,084	1,000	1,527	1,027	1,638	52,94
6	50,910	1,093	1,000	1,127	0,969	1,189	60,53

* Preço do comparável, descontado o fator de fonte e valores das vagas de estacionamento, dividido pela área construída considerada)

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO MENSAL	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ² .mês):	330,20
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética (\bar{x}) em R\$/m ² .mês:	55,03
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	38,52
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	71,54
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ² .mês):	330,20
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética (\bar{x}) em R\$/m ² .mês:	55,03

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm t_c (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

t_c : Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras - 1) conforme tabela da Distribuição t de Student

σ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	6
Número de Graus de Liberdade:	5
Tabela t (t_c de Student):	1,476
Desvio-padrão (R\$/m ² .mês):	3,25
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	53,07
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	56,99

Campo de Arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas”



CAMPO DE ARBÍTRIO

Intervalo Efetivo

Limite Inferior (R\$/m².mês): 50,82

Limite Superior (R\$/m².mês): 60,53

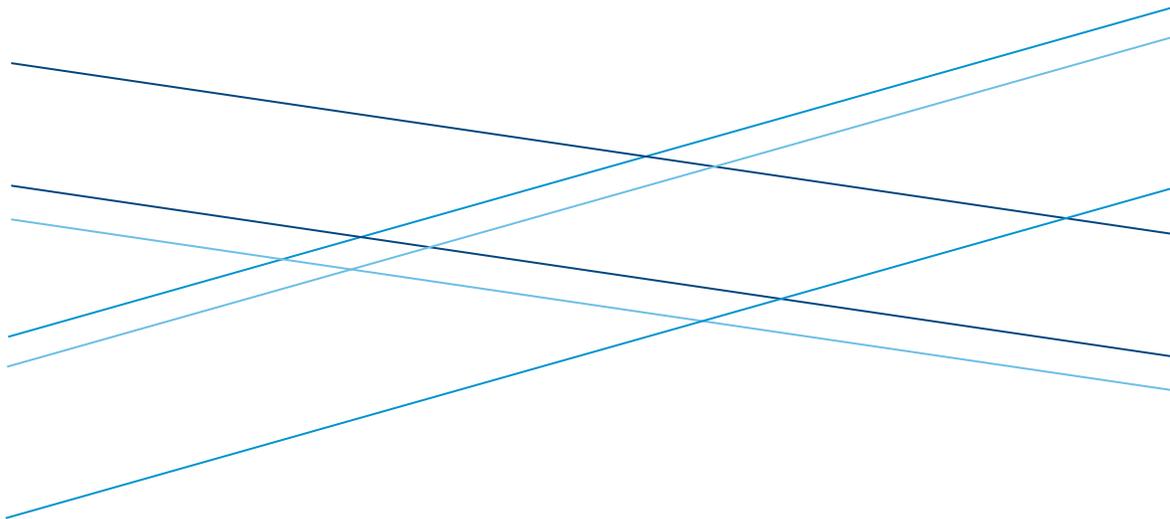
Campo de Arbitrio - 15% em torno da média

Limite Inferior (R\$/m².mês): 50,82

Limite Superior (R\$/m².mês): 60,53

Anexo IV

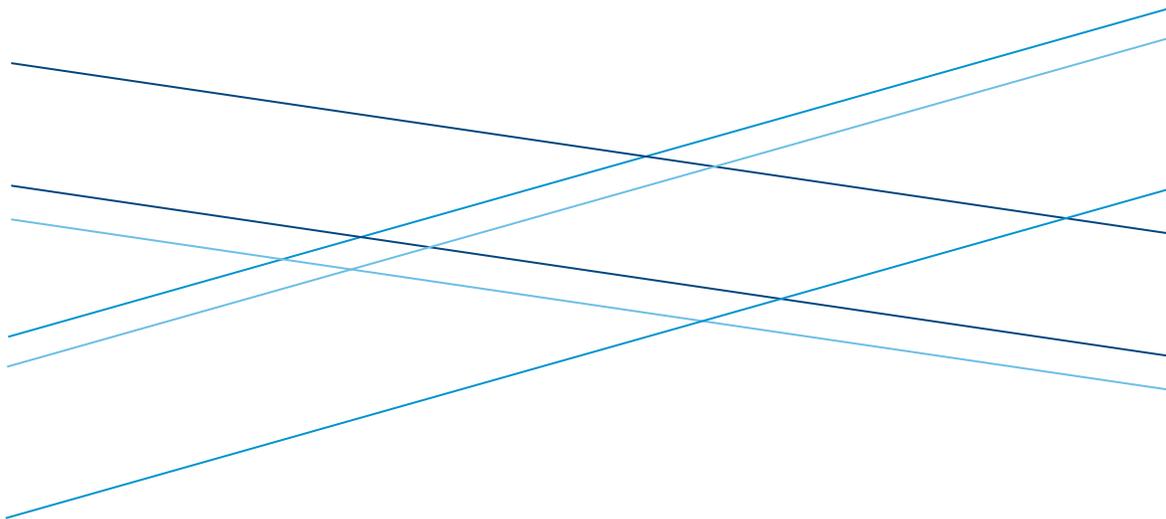
Fluxo de Caixa



XP - iTower - Resumo Anualizado											
Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10	Período 11
Receitas Brutas											
Locação	14.318.647	15.613.610	16.837.872	17.857.882	18.387.587	18.942.263	18.800.284	19.235.798	18.638.565	18.926.026	19.571.523
Outras Receitas	0	5.785.645	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Receitas	14.318.647	21.399.255	16.837.872	17.857.882	18.387.587	18.942.263	18.800.284	19.235.798	18.638.565	18.926.026	19.571.523
Despesas de Operação											
Condomínio	61.923	41.834	23.239	9.143	6.999	3.874	5.294	1.550	6.198	6.973	3.874
IPU	1.720	1.162	646	254	194	108	147	43	112	194	108
Gestão de Locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total das Despesas de Operação	63.643	42.996	23.885	9.397	7.193	3.982	5.441	1.593	6.370	7.167	3.982
Resultado Operacional Líquido	14.255.004	21.356.259	16.813.987	17.848.485	18.380.394	18.938.281	18.794.843	19.234.205	18.632.195	18.918.859	19.567.541
Comissão de Locação & FFA											
Comissão de Locação	124.707	101.262	102.781	181.387	116.794	65.541	92.666	26.741	108.025	122.752	68.884
Fundo de Reserva de Ativo	143.186	156.136	168.379	178.579	183.876	189.423	188.003	192.338	188.386	189.260	195.715
Total	267.893	257.398	271.160	359.966	300.670	254.964	280.669	219.099	296.411	312.012	264.599
Perpetuidade											
Valor Residual										269.897.117	
Comissão de Venda										2.698.971	
Valor de Venda Líquido										267.198.146	
Fluxo de Caixa	13.987.111	21.098.861	16.542.827	17.488.519	18.079.724	18.683.317	18.514.174	19.015.106	18.535.784	18.535.784	285.804.993

Anexo V

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 e Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Valor de locação - Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES					
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR			
		GRAU III	GRAU II	GRAU I	
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento		Adoção de situação paradigmática
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	x	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	x	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	x	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea

PONTUAÇÃO

7

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

Fair Value – Método da Capitalização da Renda

Graus de Fundamentação no caso de utilização da capitalização da renda						
Item	Atividade	Grau III		Grau II	Grau I	
7.5.1.1	Análise operacional do Empreendimento.	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explorados.	X	Simplificada, com base nos indicadores operacionais.	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais.	
7.5.1.2	Análise das séries históricas empreendimento.	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses.		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses.	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses.	
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado.	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura.	Sintética da conjuntura.	X
7.5.1.4	Taxas de desconto.	Fundamentada.		Justificada.	X Arbitrada.	
7.5.1.5.1	Escolha do modelo.	Probabilístico.		Determinístico associado aos cenários.	Determinístico.	X
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa.	Completa.	X	Simplificada.	Rendas líquidas.	
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados.	Mínimo de 5.		Mínimo de 3.	Mínimo de 1.	X
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade.	Simulação com apresentação do comportamento gráfico.		Simulação com identificação de elasticidade por variável.	Simulação única com variação em torno de 10%.	
7.5.1.5.4	Análise de risco.	Risco fundamentado.		Risco justificado.	Risco arbitrado.	X

PONTUAÇÃO 12
FUNDAMENTAÇÃO Grau I

GRAU	III	II	I
Pontos	Maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I.	no máximo 4 itens em graus inferiores ou não atendidos.	mínimo de 7 itens.



Grau de Precisão

Valor de locação - Método Comparativo

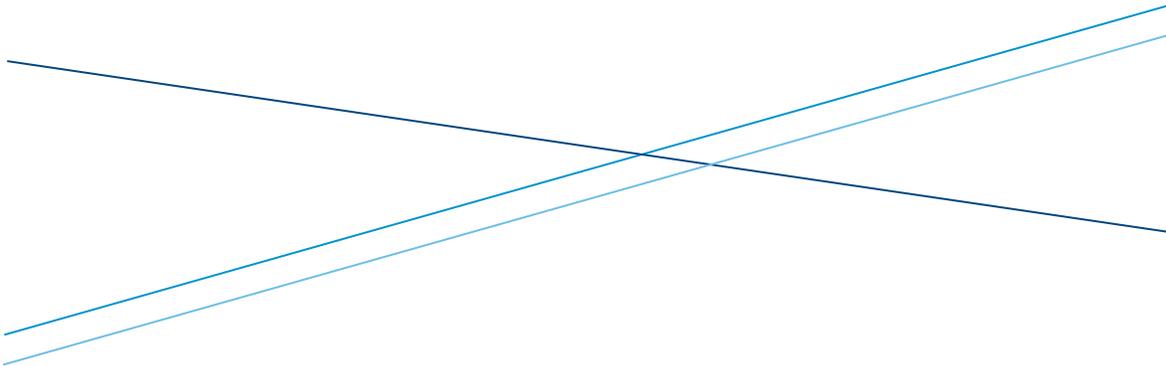
GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m ² .mês):	53,07
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m ² .mês):	56,99
Amplitude (R\$/m ² /mês):	3,92
Média (R\$/m ² /mês):	55,03
Amplitude/Média:	7%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média > 50%

Para o Método da Capitalização da Renda não se aplica a apuração do Grau de Precisão.



Anexo VI

Documentos



Laudo de Avaliação

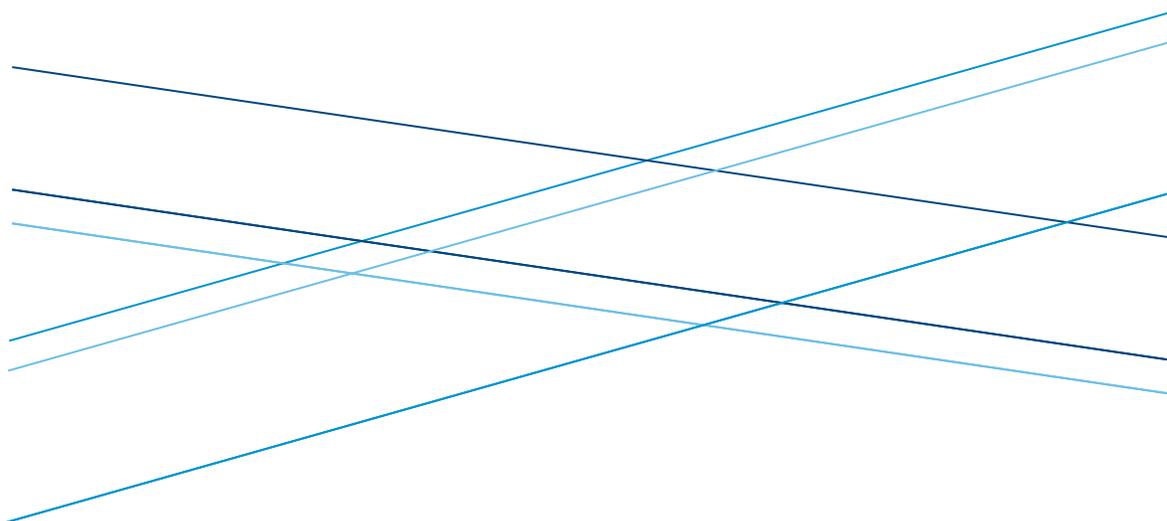
XP Properties FII



O documento encaminhado pelo cliente para este trabalho é uma planilha em formato xls, e está disponível em caso de necessidade.

Anexo VII

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes





1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.



11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

Anexo VIII

Tabelas para Avaliação

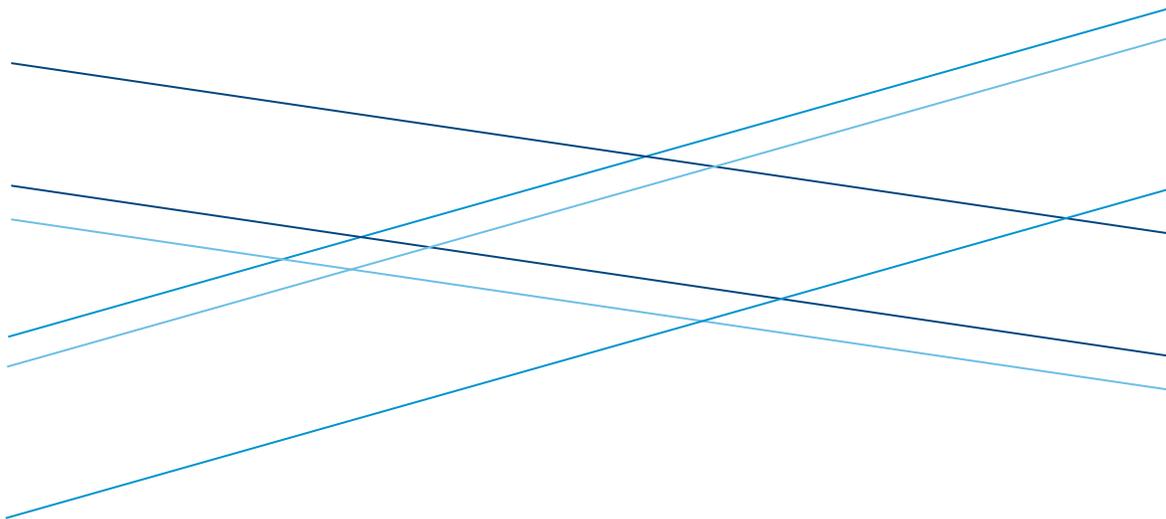


Tabela 1 – Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da Via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da Via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçadão	10

II. Melhoramentos Públicos

Melhoramentos Públicos	
Água Encanada	10
Esgoto	6
Luz Pública	8
Luz Domiciliar	11
Telefone	2
Gás Canalizado	1
Guias e Sarjetas	5

Pavimentação	
Asfalto/Concreto Liso	20
Paralelepípedo/Blocos de Concreto	15
Cascalho ou Pedra	8
Terra	0

Transporte Coletivo	
No Local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

III. Características de Ocupação

Densidade de Edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível Econômico	
	0,70
Popular	0,78
	0,85
	0,93
Classe Média-Baixa	1,00
	1,13
Classe Média	1,25
	1,38
Classe Média-Alta	1,50
	1,75
Classe Alta	2,00

Fator Comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de Desapropriações/Secretaria dos Negócios Jurídicos da PMSP

Tabela 2 – Fatores de Topografia

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclave até 10%	5%
Em aclave até 20%	10%
Em aclave acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Tabela 3 – Fatores de Consistência de Solo

Situação	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Tabela 4 – Coeficientes de Padrão

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simple	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simple	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
Luxo	2,890	-	-	



Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simple	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simple	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simple	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-



Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simple	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,532	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simple	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1,690	

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Cobertura	Simple	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 5 – Vida Útil e Valor Residual

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simple	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletário	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simple	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20



Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simple	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20





Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simple	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Cobertura	Simple	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

Referência	Estado da Edificação (Ec)	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre Novo e Regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09%
E	Necessitando de Reparos Simples	18,0%
F	Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20%
G	Necessitando de Reparos Importantes	52,60%
H	Entre Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor	75,20%
I	Edificação sem Valor	100%

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007



Tabela 7 – Fator k

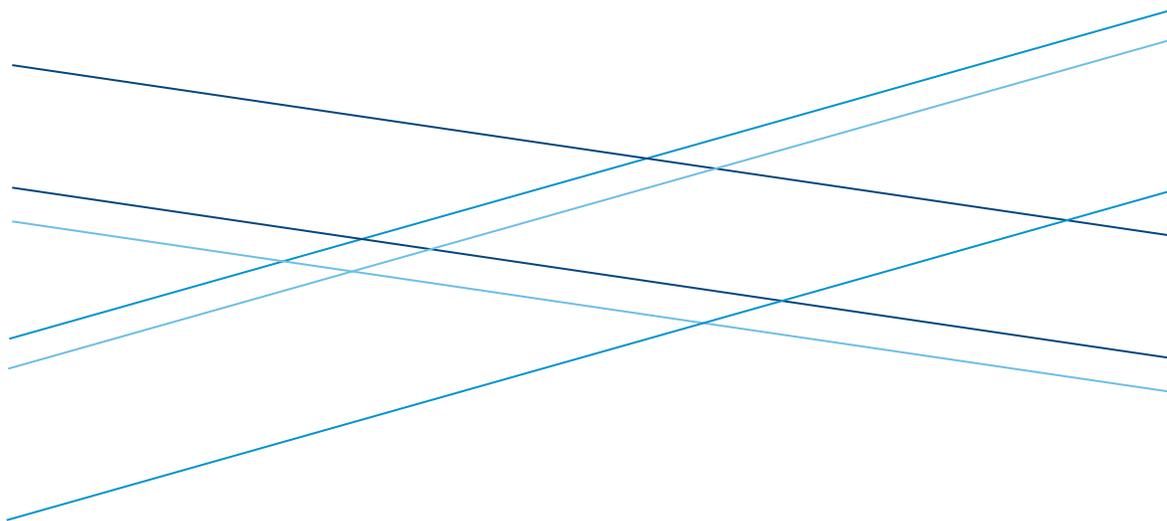
Idade em % da Vida	Estado de Conservação - Ec								Idade em % da Vida	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 0,09%	E 16,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%		A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 0,09%	E 16,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
0	1,0000	0,9706	0,9706	0,9706	0,9706	0,9706	0,9706	0,9706	51	0,6149	0,6120	0,5995	0,5852	0,5506	0,4906	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9889	0,9144	0,8148	0,6846	0,4716	0,2468	52	0,6046	0,6029	0,5896	0,5559	0,4950	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9849	0,9097	0,8106	0,6812	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2806	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9797	0,9049	0,8065	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5822	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1422
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7920	0,6468	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5508	0,5386	0,5076	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4346	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2445	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5072	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2412	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9092	0,8573	0,7640	0,6221	0,4421	0,2315	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2300	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6169	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8456	0,7526	0,6107	0,4363	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3796	0,3098	0,2196	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7482	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8840	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2030	0,1064
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,3917	0,3830	0,3611	0,3218	0,2625	0,1867	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0945
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3673	0,3592	0,3387	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1668	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2092	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2715	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6846	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8258	0,8076	0,7615	0,6775	0,5535	0,3926	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5485	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6655	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2290	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7766	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1935	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1516	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1526	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6616	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1765	92	0,1166	0,1161	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1744	93	0,1022	0,1017	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6903	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1723	94	0,0882	0,0877	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0416	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3228	0,1699	95	0,0737	0,0732	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6715	0,6566	0,6192	0,5516	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0587	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6473	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0440	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6378	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1622	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6448	0,6427	0,6284	0,5926	0,5281	0,4307	0,3055	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2962	0,1550									

Fonte: Colliers a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel



Anexo IX

Declaração





Ref: Avaliação do imóvel na Alameda Xingu, 350 – Alphaville – Barueri – SP

A Colliers International do Brasil declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta do Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Não houve vistoria do 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.



