

**Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Quarta Emissão de Cotas do
XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

CNPJ nº 26.502.794/0001-85

no montante de, inicialmente,

R\$ 500.000.085,00
(quinhentos milhões e oitenta e cinco reais)

Registro CVM/SRE/RFI/2020/015, em 26 de fevereiro de 2020

Código ISIN das Cotas: BRXPLGCTFF000

Código de Negociação das Cotas na B3: XPLGII

Tipo ANBIMA: FII de Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Logística



O XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundos"), representado por seu administrador VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública de 4.219.410 (quatro milhões, duzentas e dezesseis mil e quatrocentos e dez) cotas ("Novas Cotas"), integrantes da 4ª (quarta) emissão de Cotas do Fundo ("Oferta" ou "Oferta Pública" e "Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 118,50 (cento e dezesseis reais e cinquenta centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), definido nos termos da Cláusula 12.4.1 do Regulamento, definido com base no Valor de Mercado (conforme abaixo definido), contemplando um desconto de 5,48% (cinco inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante de R\$ 500.000.085,00 (quinhentos milhões e oitenta e cinco reais) ("Montante Inicial da Oferta"), sem prejuízo da possibilidade de emissão e distribuição das Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), eventualmente emitidas, nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 472 (conforme abaixo definidas), e da possibilidade de Distribuição Parcial, conforme abaixo definida. Entende-se por "Valor de Mercado", a multiplicação (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por; (b) seu valor de mercado, considerando a média aritmética do preço de fechamento das cotas do Fundo dos últimos 90 (noventa) pregões, contados a partir do dia útil anterior à data de realização do Ato do Administrador (conforme abaixo definido), informados pela B3. No ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar uma taxa correspondente a R\$ 4,83 (quatro reais e oitenta e três centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"). Dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R\$ 123,33 (cento e vinte e três reais e trinta e três centavos) aos respectivos subscritores.

	PREÇO DE EMISSÃO (R\$)	TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (R\$)	TOTAL (R\$)
Por Nova Cota da 4ª Emissão	118,50	4,83	123,33
Volume Total*	180.000.078,00	7.336.712,04	187.336.790,04
Volume Total**	500.000.085,00	20.379.750,30	520.379.835,30
Volume Total***	600.000.102,00	24.455.700,36	624.455.802,36

*Considerando o Montante Mínimo da Oferta.

** Considerando o Montante Inicial da Oferta.

***Considerando o Montante Inicial da Oferta e o exercício integral do Lote Adicional.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitando o montante mínimo da Oferta, correspondente a 1.518.988 (um milhão, quinhentas e dezesseis mil e novecentas e oitenta e oito) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 180.000.078,00 (cento e oitenta milhões e setenta e oito reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta"). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL VER ITEM "DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA" NA PÁGINA 60 DESTA PROSPECTO.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 100.000.017,00 (cem milhões e dezessete reais), correspondente a até 843.882 (oitocentas e quarenta e três mil e oitocentas e oitenta e duas) 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 ("Cotas do Lote Adicional"), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta ("Opção de Lote Adicional") sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM, conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional serão, caso emitidas, destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Salvo exceções descritas na Seção "4. Termos e Condições da Oferta" (página 57), cada investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 211 (duzentas e onze) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 25.003,50 (vinte e cinco mil, três reais e cinquenta centavos), o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária e R\$ 216.022,63 (vinte e seis mil, vinte e dois reais e sessenta e três centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária. O Investimento Mínimo por investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras. Não há valor máximo de aplicação por investidor em Novas Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

Haverá Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto) no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais (conforme definidos neste Prospecto), sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras (conforme abaixo definidos). É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO ANÚNCIO DE INÍCIO, PARA SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE COLOCAÇÃO. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 98 DESTA PROSPECTO.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, celebrado pelo Administrador em 18 de outubro de 2016, o qual foi registrado junto ao 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade São Paulo, Estado São Paulo, sob o nº 1.807.722, em 20 de outubro de 2016, e posteriormente a realização da Emissão e da Oferta Pública das Cotas, bem como, a alteração do regulamento do Fundo foi aprovada pelo Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo celebrado pelo Administrador em 27 de março de 2018, o qual foi registrado junto ao 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade São Paulo, Estado São Paulo, sob o nº 1.842.623, em 28 de março de 2018. Posteriormente, em 17 de abril de 2018, o Administrador celebrou o Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo, o qual foi devidamente registrado perante o 6º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, sob o nº 1.844.401, em 18 de abril de 2018, por meio do qual foi devidamente registrado perante o 6º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, sob o nº 1.844.401, em 24 de abril de 2018 e, por fim, o regulamento do Fundo foi alterado e consolidado em 23 de abril de 2018, o Administrador celebrou o Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento do Fundo, o qual foi devidamente registrado perante o 6º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, sob o nº 1.873.172, às margens do registro nº 1.844.401, em 26 de julho de 2019 ("Regulamento").

A Oferta Pública será realizada no Brasil, sob a coordenação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-907, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"), sob o regime de melhores esforços de colocação e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta (conforme definidos neste Prospecto) ("Participantes Especiais"), e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta". Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. A XP Investimentos será a instituição intermediária líder responsável pela Oferta Pública.

As Novas Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"), administrado pela B3, e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pela XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade limitada com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ 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 ("Gestor"). Nos termos da cláusula 12.4 do Regulamento do Fundo, e de acordo com a recomendação do Gestor, o Administrador está autorizado a realizar a Emissão e a presente Oferta, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, observado: (i) o capital máximo autorizado do Fundo no valor de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais); e (ii) que as Novas Cotas não poderão ser integralizadas em bens e direitos. De tal forma, a Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto) e o Direito de Subscrição de Sobras dos atuais Cotistas (conforme definido neste Prospecto) para a subscrição das Novas Cotas, o Preço de Emissão, bem como a contratação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), bem como dos Participantes Especiais (conforme abaixo definido), foram deliberados e aprovados pelo Administrador por meio do ato particular celebrado em 07 de fevereiro de 2020, o qual foi registrado junto ao 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.884.987 em 13 de fevereiro de 2020.

O Fundo foi registrado na CVM em 26 de abril de 2018, sob o código 0318019.

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/015, em 26 de fevereiro de 2020. Adicionalmente, o Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros" vigente a partir de 23 de maio de 2019 ("Código ANBIMA").

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

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DAREDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA OFERTA SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM. É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO ANÚNCIO DE INÍCIO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE COLOCAÇÃO DAS NOVAS COTAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR, AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 89 A 110.

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

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

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

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

TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUIREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	5
SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA	17
SUMÁRIO DO XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	35
<i>Base Legal</i>	37
<i>Público Alvo</i>	37
<i>Objeto do Fundo e Política de Investimento</i>	37
<i>Duração</i>	37
<i>Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços</i>	37
Taxa de Administração	37
Taxa de Gestão	38
Taxa de Performance	38
Política de amortização e de distribuição de resultados	38
Perfil do Administrador	39
Perfil do Coordenador Líder	39
Perfil do Gestor	40
<i>Principais Fatores de Risco do Fundo</i>	40
Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários	40
Histórico das Negociações das cotas de emissão do Fundo	40
Informações Financeiras	41
Emissões Anteriores de Cotas do Fundo	41
<i>Imóvel American</i>	41
<i>Imóvel Cachoeirinha</i>	42
<i>Imóvel Itapeva</i>	43
<i>Imóvel Ribeirão Preto</i>	43
<i>Imóvel Cajamar</i>	44
<i>Imóvel Cajamar (2ª Tranche)</i>	45
IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA	53
TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	57
<i>Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta</i>	59
Posição Patrimonial antes da Oferta	59
Posição Patrimonial antes da Oferta	59
Características da Oferta	59
A Oferta	59
Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Novas Cotas	59
Montante Inicial da Oferta e Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta	60
Lote Adicional	60
Distribuição parcial e Subscrição Condicionada	60
Regime de distribuição das Novas Cotas	61
<i>Direito de Preferência</i>	61
<i>Direito de Subscrição de Sobras</i>	62
Preço de Emissão e Preço de Subscrição	63
Taxa de Distribuição Primária	64
Forma de Subscrição e Integralização	64
Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo	64

Características, vantagens e restrições das Novas Cotas.....	64
Público Alvo.....	65
Destinação dos recursos	65
Período de Colocação.....	69
Procedimento de Alocação	69
Plano de Distribuição	70
Oferta Não Institucional.....	71
<i>Critério de Colocação da Oferta Não Institucional</i>	73
<i>Oferta Institucional</i>	74
<i>Critério de Colocação da Oferta Institucional</i>	75
<i>Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</i>	75
Alocação e Liquidação da Oferta.....	76
<i>Formador de Mercado</i>	77
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta	77
Negociação e Custódia das Cotas no Mercado	78
<i>Inadequação de investimento</i>	78
<u>Admissão à Negociação das Novas Cotas do Fundo na B3</u>	79
Contrato de Distribuição	79
<i>Regime de Distribuição das Novas Cotas</i>	79
<i>Condições Precedentes</i>	79
<i>Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais</i>	81
<u>Data de Liquidação</u>	82
<i>Instituições Participantes da Oferta</i>	82
<i>Cronograma indicativo da Oferta</i>	83
<i>Demonstrativo dos custos da Oferta</i>	84
Taxa de Distribuição Primária (em R\$)	85
<i>Outras informações</i>	85
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	87
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo	87
FATORES DE RISCO	89
Riscos de mercado	91
<u>Fatores macroeconômicos</u>	91
<u>Demais riscos macroeconômicos</u>	92
Riscos institucionais	92
Risco de crédito	93
Riscos relacionados à liquidez da carteira do Fundo e das Cotas	93
Risco da Marcação a Mercado	93
Riscos tributários	93
Riscos de alterações nas práticas contábeis	94
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas	94
Risco jurídico	94
Risco de desempenho passado	95
Risco decorrente de alterações do Regulamento	95
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste	95
Risco de mercado relativo aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros	95
Riscos de prazo	95
Risco de concentração da carteira do Fundo	95
Risco de desenquadramento passivo involuntário	95
Risco de indisponibilidade de caixa	96
Risco relativo à concentração e pulverização	96
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários	96

Risco operacional.....	96
Risco de potencial conflito de interesse.....	96
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.....	96
Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo.....	97
Risco de governança.....	97
Risco relativo às novas emissões.....	97
Risco de restrição na negociação.....	97
Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante.....	97
Riscos relativos aos Ativos Imobiliários e risco de não realização dos investimentos.....	98
Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento.....	98
Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor.....	98
Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras.....	98
Riscos relativos ao setor imobiliário.....	99
<i>Risco imobiliário.....</i>	99
<i>Risco de regularidade dos imóveis.....</i>	99
<i>Risco de sinistro.....</i>	99
<i>Risco de desapropriação total ou parcial.....</i>	99
<i>Risco do incorporador/construtor.....</i>	99
<i>Risco de vacância dos imóveis.....</i>	100
<i>Risco de desvalorização dos imóveis.....</i>	100
<i>Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.....</i>	100
<i>Riscos ambientais.....</i>	100
<i>Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento.....</i>	101
<i>Riscos relativos à rentabilidade do investimento.....</i>	101
<i>Risco relacionado à aquisição de imóveis.....</i>	101
<i>Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis.....</i>	101
<i>Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis.....</i>	102
<i>Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos.....</i>	102
<i>Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário.....</i>	102
<i>Riscos de despesas extraordinárias.....</i>	103
<i>Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público.....</i>	103
<i>Risco de desastres naturais e sinistro.....</i>	103
<i>Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil.....</i>	103
<i>Risco de não renovação de licenças e seguros necessários ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”).....</i>	104
<i>Risco de desenvolvimento/construção das obras dos empreendimentos imobiliários.....</i>	104
<i>Risco de Aumento dos Custos de Construção.....</i>	104
Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários.....	105
Não existência de garantia de eliminação de riscos.....	105
Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido.....	105
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital.....	105
Risco de Execução das Garantias Areladas aos CRI.....	105
Risco de exposição associados à locação de imóveis.....	106
Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários.....	106
Risco Regulatório.....	106
Riscos relativos ao pré-pagamento.....	106
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo.....	106
Risco de substituição do Gestor.....	106
Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento.....	107

Risco de uso de derivativos	107
Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados	107
Risco relacionado à possibilidade de inadimplência	107
Riscos relativos à Oferta	107
<u>Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta</u>	107
<u>Risco de não concretização da Oferta</u>	107
<u>Risco de falha de liquidação pelos Investidores</u>	108
<u>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</u>	108
<u>Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta</u>	108
<u>Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta</u>	108
<u>Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta</u>	108
<u>Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Subscrição e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais</u>	109
<u>Risco de diluição imediata no valor dos investimentos</u>	109
Demais riscos	109
Informações contidas neste Prospecto Definitivo	110
REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	111
Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo	112
Cotistas residentes no Brasil	112
Cotistas residentes no exterior	114
Tributação aplicável ao Fundo	115
RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	117
<i>Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder</i>	119
<i>Relacionamento do Administrador com o Gestor</i>	119
<i>Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor</i>	119
<i>Relacionamento do Administrador com o Escriturador</i>	120
<i>Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador</i>	120
<i>Relacionamento do Gestor com o Escriturador</i>	120
<i>Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder</i>	120
<i>Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador</i>	120
<i>Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor</i>	120
<i>Relacionamento entre os Imóveis e o Administrador e o Gestor</i>	120
ANEXOS	121
Anexo I - Regulamento Vigente	123
Anexo II - Ato do Administrador que aprovou a Oferta e a Emissão	169
Anexo III - Estudo de Viabilidade	179
Anexo IV - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	211
Anexo V - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	215
Anexo VI - Informe Anual – Anexo 39 V da Instrução CVM 472	219
Anexo VII - Informe Trimestral – Anexo 39 II da Instrução CVM 472	225
Anexo VIII - Demonstrações Financeiras	237

DEFINIÇÕES

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

Administrador	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3, do Gestor e do Fundos.net, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3, do Gestor e do Fundos.net, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor	<p>O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 211 (duzentas e onze) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 25.003,50 (vinte e cinco mil, três reais e cinquenta centavos) por Investidor, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 26.022,63 (vinte e seis mil, vinte e dois reais e sessenta e três centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 60 deste Prospecto Definitivo, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 73 deste Prospecto Definitivo.</p> <p>O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras.</p>
Ativos Alvo	Significam os ativos nos quais o Fundo aplicará recursos, de acordo com o seu objeto, quais sejam: obtenção de renda, bem como ganho de capital, por meio da exploração comercial de empreendimentos preponderantemente na área logística ou industrial, mediante a compra, venda e locação de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis e cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico detentores de direitos reais sobre Imóveis.
Ativos 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 “j” acima emitidos por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN; (iii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (v) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472.

Ativos Imobiliários

Significam: (i) os Ativos Alvo; (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo; (iii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento exclusivamente atividades permitidas ao Fundo; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401, de 29 de dezembro de 2003; (v) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento exclusivamente atividades permitidas ao Fundo; (vi) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (vii) letras hipotecárias; (viii) letras de crédito imobiliário; e (ix) letras imobiliárias garantidas.

Ato do Administrador

Ato particular do Administrador realizado pelo Administrador em 07 de fevereiro de 2020, o qual foi registrado junto ao 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.884.987, em 13 de fevereiro de 2020, por meio do qual a Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras (conforme definidos neste Prospecto) dos atuais Cotistas para a subscrição de Novas Cotas, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados.

Auditor Independente

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

BACEN

Banco Central do Brasil.

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 as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundes de Investimento Imobiliário (IFIX).

B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Boletim de Subscrição	O documento que formaliza a subscrição de Novas Cotas da Oferta pelo Investidor.
Carta Convite	É a carta convite por meio da qual as Participantes Especiais da Oferta manifestaram sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-las na celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente desde 23 de maio de 2019.
Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	Comunicado a ser divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; (f) do Gestor; e (g) do Fundos.net, administrado pela B3, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade das Sobras que será objeto do Direito de Subscrição de Sobras e o respectivo fator de proporção.
Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; (f) do Gestor; e (g) do Fundos.net, administrado pela B3, na Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante esse período, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta;
	CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS DA OFERTA, INCLUSIVE PARA FINS DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, 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 Fator de Risco “Risco de Não Concretização da Oferta” na página 107 deste Prospecto Definitivo.
Comunicado de Resultado Final de Alocação	Comunicado a ser divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; (f) do Gestor; e (g) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, Período de Exercício de Sobras e subscritas durante o Período de Subscrição, de forma a informar se o Montante Inicial da Oferta foi totalmente atingido, se foi exercida a Opção de Lote Adicional ou se a Oferta contará com a Distribuição Parcial.

Condições Precedentes	O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de todas as condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, descritas no Contrato de Distribuição, até o registro da Oferta.
Contrato de Distribuição	<i>CONTRATO DE ESTRUTURAÇÃO, COORDENAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB REGIME DE MELHORES ESFORÇOS, DAS COTAS DO XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII</i> , celebrado em 07 de fevereiro de 2020, entre o Fundo, o Coordenador Líder e o Gestor, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
Contrato de Gestão	Significa o “ <i>CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE GESTÃO DA CARTEIRA DO XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FIP</i> ”, firmado em 15 de julho de 2019, 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.
Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.
Cotas	Correspondem às frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo (incluindo as Cotas da Primeira Emissão, as Cotas da Segunda Emissão, as Cotas da Terceira Emissão e as Novas Cotas).
Cotas da Primeira Emissão	São as cotas objeto da primeira emissão do Fundo.
Cotas da Segunda Emissão	São as cotas objeto da segunda emissão do Fundo.
Cotas da Terceira Emissão	São as cotas objeto da terceira emissão do Fundo
Cotas do Lote Adicional	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 843.882 (oitocentas e quarenta e três e oitocentas e oitenta e duas) Novas Cotas do Lote Adicional, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Novas Cotas”.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
Custodiante CVM	O Administrador, conforme acima qualificado. Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	A partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive.

Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras	O dia 19 de março de 2020.
Data de Liquidação	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 83 deste Prospecto Definitivo, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.
Data de Liquidação do Direito de Preferência	Data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante prazo para exercício do Direito de Preferência, correspondente ao dia de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência.
Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras	Data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras, correspondente ao 5º (quinto) Dia Útil (inclusive) contado a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras.
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.
Dias Úteis	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado de São Paulo ou na cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Direito de Preferência	O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.
Direito de Subscrição de Sobras	Direito de subscrição de Sobras, conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência, limitado à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta que não forem subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, não havendo montante mínimo para subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício de subscrição de Sobras.
Documentos da Oferta	É toda a documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos assessores legais, incluindo este Prospecto Definitivo, o material de <i>marketing</i> a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Novas Cotas a Investidores, comunicados, avisos e fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta propostas neste Prospecto Definitivo, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento.

Emissão ou 4ª Emissão	A 4ª (quarta) emissão de Cotas do Fundo.
Escriturador	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 7, Sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo.
Estudo de Viabilidade	É o estudo de viabilidade da destinação dos recursos da presente Oferta, conforme constante do Anexo III deste Prospecto, o qual contempla a avaliação dos Ativos Imobiliários.
Exercício do Direito de Subscrição de Sobras	Encerrado o período de exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido, aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras, equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência. O percentual máximo de sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período do Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, inclusive, junto à B3 ou ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Sobras.
Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas	Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,27632971819, 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 nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.
Fundo	XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 26.502.794/0001-85.

Gestor	XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. , sociedade limitada com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, parte, CEP 04543-907, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ 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.
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 na área logística ou industrial.
Instituições Participantes da Oferta	Em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 516	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
Instrução CVM 555	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Investidores	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente.
Investidores Institucionais	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, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem ordens de investimento em valor igual ou superior a R\$ 1.000.021,50 (um milhão, vinte e um reais e cinquenta centavos), que equivale à quantidade mínima de 8.439 (oito mil, quatrocentas e trinta e nove) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.
Investidores Não Institucionais	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos.
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 e do Direito de Subscrição de Sobras, os quais deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber

	depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IR	Imposto de Renda.
Lei nº 6.404/76	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 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.
Montante Inicial da Oferta	Montante inicial de R\$ 500.000.085,00 (quinhentos milhões e oitenta e cinco reais), correspondente a, inicialmente, 4.219.410 (quatro milhões, duzentas e dezenove mil e quatrocentas e dez) Novas Cotas, sem considerar a Opção de Lote Adicional.
Montante Mínimo da Oferta	O volume mínimo da Oferta será de R\$ 180.000.078,00 (cento e oitenta milhões e setenta e oito reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 1.518.988 (um milhão, quinhentas e dezoito mil e novecentas e oitenta e oito) Novas Cotas.
Novas Cotas	Inicialmente, 4.219.410 (quatro milhões, duzentas e dezenove mil e quatrocentas e dez) cotas da presente Emissão, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
Oferta ou Oferta Pública	A presente oferta pública de distribuição de Novas Cotas da Emissão do Fundo.
Oferta Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
Oferta Não Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
Participantes Especiais da Oferta	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
Patrimônio Líquido	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Pedido de Subscrição	Pedido de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

Período de Subscrição	Para fins do recebimento dos Pedidos Subscrição, o período compreendido entre os dias 19 de março de 2020 e 26 de março de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 83 deste Prospecto Definitivo.
Período de Colocação	A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Período de Exercício do Direito de Preferência	O período compreendido entre os dias 05 de março de 2020 (inclusive) e 18 de março de 2020 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na Seção “Características da Oferta”, na página 61 deste Prospecto Definitivo.
Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras	O período compreendido entre os dias 19 de março de 2020 e 25 de março de 2020 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Subscrição de Sobras, conforme previsto na Seção “Características da Oferta”, na página 62 abaixo;
Pessoas Ligadas	Significa: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
Pessoas Vinculadas	Para os fins da Oferta em referência, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente

envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Definitivo.

Plano de Distribuição	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 70 deste Prospecto Definitivo.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Regulamento e na Seção “2. Sumário do XP LOG Fundo de Investimento Imobiliário – Objeto do Fundo e Política de Investimento”, na página 37 deste Prospecto Definitivo.
Preço de Emissão	O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$ 118,50 (cento e dezoito reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, definido nos termos da Cláusula 12.4.1 do Regulamento, definido com base no Valor de Mercado (conforme abaixo definido), contemplando um desconto de 5,48% (cinco inteiros e quarenta e oito centésimos por cento).
Preço de Subscrição	O Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária.
Procedimento de Alocação	O procedimento de alocação de ordens conduzido pelo Coordenador Líder, por meio do qual será feita a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras.
Prospecto Definitivo ou Prospecto	Este “ <i>Prospecto Definitivo da Distribuição Pública da Quarta Emissão de Cotas do XP LOG Fundo de Investimento Imobiliário – FII</i> ”.
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 em assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo, realizada em 15 de julho de 2019, registrada perante o 6º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 1.873.172, às margens do registro nº 1.844.401, em 26 de julho de 2019.
Sobras	A diferença entre o montante de Novas Cotas objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.
Taxa de Administração	O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração,

sendo assegurado um valor mínimo equivalente a R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês. Para fins do cálculo ora previsto, será utilizada a tabela abaixo:

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

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

Taxa de Distribuição Primária

Taxa em montante equivalente a 4,08% (quatro inteiros e oito centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$ 4,83 (quatro reais e oitenta e três centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento da comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder, bem como às instituições que vierem a integrar o consórcio da Oferta, bem como para o custeio de outras despesas, tais como os custos relativos à diagramação e elaboração dos Documentos da Oferta, impressões, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de estruturação e distribuição da Oferta. Os demais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Novas Cotas, serão revertidos em benefício do Fundo. Eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

Taxa de Gestão

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

Taxa de Performance

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

Valor de Mercado

Entende-se por valor de mercado, a multiplicação (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando a média aritmética do preço de fechamento das cotas do Fundo dos últimos 90 (noventa) pregões, contados a partir do dia útil anterior à data de realização do Ato do Administrador, informados pela B3.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública e as Novas Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “5. Fatores de Risco” nas páginas 89 a 110 deste Prospecto Definitivo.

Fundo	XP Log 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.
Autorização	A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras, nos termos do Regulamento, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados no Ato do Administrador.
Número da Emissão	A presente Emissão representa a 4ª (quarta) emissão de Cotas do Fundo.
Montante Inicial da Oferta	Inicialmente, R\$ 500.000.085,00 (quinhentos milhões e oitenta e cinco reais), sem considerar a Opção de Lote Adicional, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço de Emissão, o qual poderá ser (i) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Quantidade de Novas Cotas da Oferta	4.219.410 (quatro milhões, duzentas e dezenove mil e quatrocentas e dez) Novas Cotas, sem considerar a Opção de Lote Adicional, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a distribuição parcial, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 60 deste Prospecto Definitivo.
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 180.000.078,00 (cento e oitenta milhões e setenta e oito reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 1.518.988 (um milhão, quinhentas e dezoito mil, novecentas e oitenta e oito) Novas Cotas.
Lote Adicional	<p>Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido do Lote Adicional, ou seja, poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), correspondente a um montante de até R\$ 100.000.017,00 (cem milhões e dezessete reais), correspondentes a até 843.882 (oitocentas e quarenta e três mil, oitocentas e oitenta e duas) 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.</p> <p>As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito “Novas Cotas”. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.</p>
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
Destinação dos recursos	Observada a Política de Investimentos e o quanto disposto no presente Prospecto os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo dos seguintes Ativos Imobiliários: (i) “Imóvel Cajamar (4ª Tranche)”, (ii) “Frações Ideais Cajamar II (3ª Tranche)”, (iii) “Expansão do Imóvel São José” e (iv) Ativos Sudeste e Ativos

Nordeste, observado o previsto na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 65 deste Prospecto Definitivo.

Características, vantagens e restrições das Novas Cotas

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

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

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

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

Preço de Emissão por Nova Cota

R\$ 118,50 (cento e dezoito reais e cinquenta centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, definido nos termos da Cláusula 12.4.1 do Regulamento, definido com base no Valor de Mercado, contemplando um desconto de 5,48% (cinco inteiros e quarenta e oito centésimos por cento).

Taxa de Distribuição Primária

Taxa em montante equivalente a 4,08% (quatro inteiros e oito centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$ 4,83 (quatro reais e oitenta e três centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento da comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder, bem como às instituições que vierem a integrar o consórcio da Oferta, bem como para o custeio de outras despesas, tais como os custos relativos à diagramação e elaboração dos Documentos da Oferta, impressões, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de estruturação e distribuição da Oferta. Os demais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição

primária das Novas Cotas, serão revertidos em benefício do Fundo. Eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

Para mais informações acerca da Taxa de Distribuição Primária ver seção “4. Termos e Condições da Oferta – Taxa de Distribuição Primária” na página 85 deste Prospecto.

Preço de Subscrição	O Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, qual seja R\$ 4,83 (quatro reais e oitenta e três centavos), totalizando R\$ 123,33 (cento e vinte e três reais e trinta e três centavos).
Número de séries	Série 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, respeitado o Montante Mínimo da Oferta.

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

O Cotista, ao exercer seu Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras, ou o Investidor da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência, exercício do seu Direito de Subscrição de Sobras ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor ou Cotista, conforme o caso, deverá indicar se, implementando-se a condição prevista no referido item (ii), pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas; ou (2) quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista, conforme o caso, em receber a totalidade das Novas Cotas subscritas por tal Investidor ou Cotista, conforme o caso.

Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, do exercício do Direito de Subscrição de Sobras, dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta.

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

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA” NA PÁGINA 107 DESTE PROSPECTO.

Forma de Subscrição e Integralização

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção “4. Termos e Condições da Oferta” na página 57 e seguintes deste Prospecto Definitivo.

Opção de Lote Adicional

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

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

Direito de Preferência

Será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de Cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do

Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente a 0,27632971819, nos termos dos documentos da Oferta. Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3. **Para mais informações acerca do Direito de Preferência ver seção “4. Termos e Condições da Oferta – Direito de Preferência” na página 61 deste Prospecto.**

Direito de Subscrição de Sobras

O direito de subscrição das Sobras, conferido aos Cotistas, que exercerem seu Direito de Preferência, limitado à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta que não forem subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, e não havendo montante mínimo para subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício de subscrição de Sobras. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, VER SEÇÃO “DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS” NA PÁGINA 62 DESTE PROSPECTO.**

CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS DA OFERTA, INCLUSIVE PARA FINS DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, A TOTALIDADE DAS NOVAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A OFERTA 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.

Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras. **O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 108 DESTE PROSPECTO.**

Prazo de Colocação

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

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das 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 70 deste Prospecto Definitivo.**

Pedido de Subscrição	Pedido de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.
Período de Subscrição	Para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição, o período compreendido entre os dias 19 de março de 2020 e 26 de março de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção “ 4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta ”, na página 83 deste Prospecto Definitivo.
Período de Exercício do Direito de Preferência	O período compreendido entre os dias 05 de março de 2020 (inclusive) e 18 de março de 2020 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na Seção “Características da Oferta”, na página 61 deste Prospecto Definitivo.
Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras	O período compreendido entre os dias 19 de março de 2020 e 25 de março de 2020 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Subscrição de Sobras, conforme previsto na Seção “Características da Oferta”, na página 55 abaixo;
Investidores Não Institucionais	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos.
Oferta Não Institucional	Durante o Período de Subscrição, que será iniciado juntamente com o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. No Procedimento de Alocação, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional, serão destinadas à colocação junto a Investidores Não Institucionais. O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Subscrição, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo por Investidor, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o previsto neste Prospecto.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional” na página 71 e seguintes deste Prospecto Definitivo.

Pessoas Vinculadas

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

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior à quantidade das Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

Não obstante ao disposto acima, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda a quantidade destinada à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem indicado no seu Pedido de Subscrição o interesse pelas Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Subscrição.

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

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

Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional” na página 73 deste Prospecto Definitivo.

Investidores Institucionais

Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem ordens de investimento em valor igual ou superior a R\$ 1.000.021,50 (um milhão, vinte e um reais e cinquenta centavos), que equivale à quantidade mínima de 8.439 (oito mil, quatrocentas e trinta e nove) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

Oferta Institucional

Durante o Período de Subscrição, os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas, deverão apresentar suas ordens de investimento ao 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. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.**

No Procedimento de Alocação, no máximo, 100% (cem por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas) serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar ou reduzir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Institucional. **Para mais informações acerca da Oferta Institucional veja a seção “4. Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional” na página 74 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 do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum

acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.

Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Institucional” na página 75 deste Prospecto Definitivo.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever 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 e o Direito de Subscrição de Sobras veja as Seções “Direito de Preferência” e “Direito de Subscrição de Sobras” nas páginas 61 e 62, respectivamente, 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.

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

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

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

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 108 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Taxa de ingresso e taxa de saída	Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.
Escriturador	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com sede na cidade de Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo.
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 nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.
Registro na CVM	O pedido de registro automático da Oferta foi apresentado à CVM em 10 de fevereiro de 2020. A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.
Negociação e Custódia das Cotas no Mercado	<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>Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever qualquer Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.</p>
Alocação e Liquidação da Oferta	As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

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

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA VER SEÇÃO “ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA” NA PÁGINA 76 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

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 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, do Gestor, da CVM, da B3 e do Fundos.Net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão 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 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

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

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

Público Alvo

A Oferta é destinada aos Investidores da Oferta.

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

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

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das 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.

Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor

211 (duzentas e onze) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 25.003,50 (vinte e cinco mil, três reais e cinquenta centavos) por Investidor, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária e R\$ 26.022,63 (vinte e seis mil, vinte e dois reais e sessenta e três centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 73 deste Prospecto Definitivo, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 60 deste Prospecto Definitivo, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras.

Condições Precedentes

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

Para maiores informações sobre as Condições Precedentes, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Contrato de Distribuição – Condições Precedentes” na página 79 deste Prospecto Definitivo.

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 Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “5. Fatores de Risco”, nas páginas 89 a 110 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor

verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Fatores de Risco:

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 89 A 110 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Informações adicionais

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 85 deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DO XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do “Anexo I” (página 123). Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

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

Base Legal

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

Público Alvo

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

Objeto do Fundo e Política de Investimento

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de investimento de ao menos 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido, direta ou indiretamente, em exploração comercial de empreendimentos preponderantemente na área logística ou industrial, mediante a locação de quaisquer direitos reais sobre Imóveis, não obstante, poderá buscar ganho de capital, conforme orientação do Gestor, por meio da compra e venda de Imóveis, cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico detentores de direitos reais sobre Imóveis. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos nos seguintes ativos: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento exclusivamente atividades permitidas ao Fundo; (iii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento exclusivamente atividades permitidas ao Fundo; (v) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliário; e (viii) letras imobiliárias garantidas.

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

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

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

Taxa de Administração

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

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

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

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

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

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

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

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

Taxa de Gestão

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

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

Taxa de Performance

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

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

onde,

TP = Taxa de Performance;

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

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

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

Política de amortização e de distribuição de resultados

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e 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 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como 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 de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Para maiores informações acerca da Política de Distribuição de Resultados do Fundo, favor vide Anexo I deste Prospecto Definitivo, na página 123.

Perfil do Administrador

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

Perfil do Coordenador Líder

A XP Investimentos 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. A trajetória diferenciada e ascendente em relação aos seus concorrentes permitiu uma rápida expansão, com abertura nos anos seguintes de escritórios em São Paulo e Rio de Janeiro. A partir de 2009, a XP deu mais um passo e inovou o mercado de investimentos brasileiro, lançando o conceito de supermercado financeiro, com uma plataforma aberta de investimentos, proporcionando uma experiência única para o investidor. O modelo de sucesso atraiu o interesse de fundos de *private equity* internacionais, validando a tese de investimento e permitindo ganhos de escala para seu crescimento.

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

Com uma equipe de gestão alinhada à cultura meritocrática, em um modelo de *partnership*, e sempre mantendo o foco em ajudar o brasileiro a investir melhor, a XP Investimentos investe de forma relevante no desenvolvimento do mercado de capitais brasileiro. Esse desenvolvimento se faz necessário para que surjam novos produtos de qualidade no mercado, propiciando assim alternativas interessantes de investimento. A atuação da XP configurou um novo paradigma no mercado de investimentos brasileiro, consequentemente atraindo a atenção de grandes bancos e investidores. Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária na companhia, de 49,9%, avaliando a XP em R\$12 bilhões e reafirmando o sucesso de seu modelo de negócios. Em setembro de 2019, o Grupo XP atingiu mais de 1.500.000 (um milhão e quinhentos mil) clientes ativos e 5.000 (cinco mil) agentes autônomos e R\$350 (trezentos e cinquenta) bilhões de reais de ativos sob custódia. Em dezembro de 2019, a XP Inc realizou uma oferta inicial de ações na Nasdaq, sendo avaliada em mais de R\$78 bilhões.

Atualmente, o Grupo XP (que assumiu a nova marca de XP Inc.) 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 (quarenta) bilhões de reais sob gestão, e que via XP Asset Management oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável e fundos de investimentos imobiliários; (iii) mercado de capitais, engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira.

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 classifica-se entre as principais instituições na coordenação de operações de dívida local, tendo papel de destaque nas ofertas como coordenador. Em 2018, segundo o *ranking* da ANBIMA, a XP Investimentos foi líder na emissão de Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Fundos de Investimentos Imobiliário (FII) e em Securitização, obtendo 21,7%, 23,5%, 75,9% e 22,8% de participação sobre o volume total emitido.

Em renda variável, a XP Investimentos oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de *equity sales* presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de *equity research* que cobre mais de 45 empresas de diversos setores. Em 2019, a XP 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; e coordenando as ofertas de *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 e no *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.

Perfil do Gestor

O Gestor é parte do Grupo XP, com 12 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. contam com 50 profissionais, sendo 20 profissionais da XP Gestão de Recursos Ltda. e 30 profissionais do Gestor, em seu quadro de colaboradores e, juntas, possuem mais de R\$ 30 bilhões sob gestão distribuídos entre mais de 300 mil cotistas de diferentes perfis, sendo mais de R\$ 10 bilhões geridos pela XP Gestão de Recursos Ltda. e mais de R\$ 20 bilhões geridos pelo Gestor. A XP Gestão de Recursos Ltda. é responsável pela gestão de ativos de renda variável e multimercado macro e o Gestor pela gestão de ativos de renda fixa, crédito estruturado, imobiliário e infraestrutura.

Principais Fatores de Risco do Fundo

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

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

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

Riscos relativos aos Ativos Imobiliários e risco de não realização dos investimentos. O Fundo não tem Ativos Imobiliários pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico”, não sendo certo que as aquisições dos Ativos Imobiliários indicados na destinação de recursos serão concretizadas. 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. Além disso, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários. 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.

Histórico das Negociações das cotas de emissão do Fundo

As Cotas da Primeira Emissão do Fundo foram emitidas pelo valor de R\$ 366.115.000,00 (trezentos e sessenta e seis milhões, cento e quinze mil reais) e começaram a ser negociadas na B3 em 07 de junho de 2018, sob o código “XPLG11”. A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos ¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
2019	99,95	152,50	107,25
2018	86,5702	100,29	93,1203
2017	n/a	n/a	n/a
2016	n/a	n/a	n/a
2015	n/a	n/a	n/a

¹ Até 31 de janeiro de 2020

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos¹

Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
4º Tri 2019	105,10	152,50	121,00
3º Tri 2019	101,75	108,90	104,81
2º Tri 2019	100,00	103,20	101,3938
1º Tri 2019	99,95	104,00	101,91102,02
4º Tri 2018	86,5702	100,29	94,1493,65
3º Tri 2018	87,04	97,5036	92,1510
2º Tri 2018	88,0087,59	97,99100,00	93,1594,10
1º Tri 2018	n/a	n/a	n/a
4º Tri 2017	n/a	n/a	n/a

¹ Até 31 de janeiro de 2020

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses¹

Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
Jan-2020	131,55	150,35	138,71
Dez-19	126,36	152,50	138,08
Nov-19	113,50	126,40	120,62
Out-19	105,10	111,35	107,19
Set-19	101,75	108,90	104,25
Ago-19	105,77	108,30	106,52

¹ Até 31 de janeiro de 2020

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

Informações Financeiras

As informações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, bem como as informações trimestrais referentes ao período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2019 e as informações anuais referentes ao período encerrado em 10 de fevereiro de 2020 encontram-se descritas no Informe Anual, no Informe Trimestral e nas Demonstrações Financeiras do Fundo constantes, respectivamente, dos Anexos VI, VII e VIII deste Prospecto, os quais são também incorporados por referência a este Prospecto e podem ser encontrados nos seguintes websites:

Administrador: website: www.vortex.com.br (neste website clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida clicar em “FII XP Log” e, então, clicar em “Documentos”).

Gestor: www.xpasset.com.br/xplog (neste site selecionar “Governança”, em seguida “Demonstrações Financeiras”, e então clicar em “Demonstrações financeiras 2018”, ou neste site selecionar “Resultados” e em seguida clicar em “Informes Trimestrais” ou “Informes Anuais”).

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

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo

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

O Fundo utilizou os recursos da Primeira Emissão para aquisição dos seguintes Ativos Imobiliários:

Imóvel Americana

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

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

O Imóvel Americana está atualmente locado para a Dia Brasil Sociedade Ltda., empresa que atua no setor de varejo alimentar (supermercado), inscrita no CNPJ sob o nº 03.476.811/0001-51, nos termos de “*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Prédio Urbano Para Fins Não Residenciais*” celebrado em 28 de setembro de 2009, conforme aditado (“**Contrato de Locação – Americana**”), com início do período de locação em abril de 2010 e com vencimento em 31 de março de 2030. O aluguel será corrigido anualmente pelo IPCA IBGE, considerando os índices relativos aos meses de março de cada ano, sendo o primeiro pagamento do aluguel corrigido realizado no mês subsequente.

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

O Contrato de Locação – Americana tem natureza típica, nos termos da Lei 8.245/1991, permitindo a propositura de ações revisionais, na forma da Lei 8.245/1991, com o objetivo de adequar os valores de aluguel aos padrões de mercado e, na hipótese de rescisão motivada pela locatária, há previsão de cumprimento de aviso prévio de 180 dias e multa rescisória de 3 aluguéis vigentes proporcionais ao prazo residual do contrato.

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

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

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

O seguro patrimonial e de responsabilidade civil do Imóvel Americana está em processo de ser renovado junto à Seguradora AIG Seguros S.A. Na opinião do Administrador do Fundo, a contratação de seguro dessa natureza é necessária para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades do locatário.

Imóvel Cachoeirinha

O Imóvel Cachoeirinha é situado na Rua Lenine Queiroz, nº 333, Bairro Distrito Industrial, cidade de Cachoeirinha, estado do Rio Grande do Sul, objeto da matrícula nº 54.794 do Oficial de Registro de Imóveis de Cachoeirinha/RS, com área construída de 38.410m², onde foi construído galpão logístico big box – com possibilidade de modular e parque viário de fácil acesso pela BR-116, cujas características flexibilizam a alocação do empreendimento para diferentes tipos de negócios e locatários de diversos segmentos de negócios (“**Imóvel Cachoeirinha**”).

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

O Imóvel Cachoeirinha está atualmente locado para a Via Varejo S.A., empresa que atua no setor de varejo eletroeletrônico, inscrita no CNPJ sob o nº 33.041.260/0652-90, nos termos de “*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial Sob a Modalidade Built To Suit e Outras Avenças*”, celebrado em 12 de maio de 2014, conforme aditado (“**Contrato de Locação – Cachoeirinha**”), com início do período de locação em novembro de 2015 e com vencimento em 15 de julho de 2035. O aluguel será corrigido anualmente pelo IPCA – IBGE, considerando os índices relativos aos meses de novembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento do aluguel corrigido realizado no mês subsequente.

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

O Contrato de Locação – Cachoeirinha tem natureza atípica, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245/1991, conforme alterada, não permitindo a propositura de ações revisionais durante o prazo inicial da locação e prevê multa rescisória correspondente ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes até o vencimento do contrato, limitado a 216 meses pelo aluguel vigente à época da rescisão.

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

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

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

O seguro patrimonial e de responsabilidade civil do Imóvel Cachoeirinha está em processo de renovação junto à AXA Corporate Solutions Seguros S.A. Na opinião do Administrador do Fundo, a contratação de seguro dessa natureza é necessária para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades do locatário.

Imóvel Itapeva

O Imóvel Itapeva é situado na Estrada Municipal do Bairro do Mandu, s/n, Centro (Fazenda Sta. Inês), cidade de Itapeva, estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 13.627 do Oficial de Registro de Imóveis de Itapeva/MG, com área construída de 23.454 m², onde foi construído galpão logístico e parque viário de fácil acesso pela Rodovia Fernão Dias, cujas características flexibilizam a alocação do empreendimento para diferentes tipos de negócios e locatários de diversos segmentos de negócios (“**Imóvel Itapeva**”).

O Fundo adquiriu o Imóvel Itapeva pelo valor total de R\$ 65.286.800,45 (sessenta e cinco milhões, duzentos e oitenta e seis mil, oitocentos reais e quarenta e cinco centavos) nos termos da “*Escritura Pública de Venda e Compra do Direito de Propriedade do Solo e de Cessão do Direito Real de Superfície de Bem Imóvel*”, lavrada em 14 de junho de 2018 junto ao 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, no Livro nº 10.917, pág. 251 – Quarto Traslado (“**Escritura de Compra e Venda – Itapeva**”), por meio da qual consignou-se a compra, pelo Fundo, representado por seu Administrador, (a) do direito de propriedade do solo junto à BTRSRB 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda e (b) do direito real de superfície junto à RB Comercial Properties 51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

O Imóvel Itapeva está atualmente locado para a Panasonic do Brasil Limitada, empresa que atua no setor de fabricação de eletroeletrônicos, inscrita no CNPJ sob o nº 03.840.986/0001-04, nos termos de “*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças*” celebrado em 19 de junho de 2015, conforme aditado (“**Contrato de Locação – Itapeva**”), com início do período de locação em agosto de 2017 e com vencimento em março de 2029. O mês de reajuste do aluguel é outubro. O aluguel será corrigido anualmente pelo IPCA – IBGE, considerando os índices relativos aos meses de setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento do aluguel corrigido realizado no mês subsequente ao do mês de reajuste.

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

O Contrato de Locação – Itapeva tem natureza atípica, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245/1991, conforme alterada, não permitindo a propositura de ações revisionais durante o prazo inicial da locação e prevê multa rescisória correspondente ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes até o vencimento do contrato, limitado a 120 meses pelo aluguel vigente à época da rescisão.

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

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

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

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

Imóvel Ribeirão Preto

O Imóvel Ribeirão Preto é situado na Via José Luiz Galvão, bairro Bom Jesus, cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 177.959 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, com área construída de 21.136m², onde foi construído um Centro de Distribuição, cujas características flexibilizam a alocação do empreendimento para diferentes tipos de negócios e locatários de diversos segmentos de negócios (“**Imóvel Ribeirão Preto**”).

O Fundo adquiriu as quotas de emissão da Zampini Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“**Zampini**”), sociedade cuja única atividade, negócio ou operação realizada foi a aquisição e manutenção do Imóvel Ribeirão Preto, pelo valor de R\$ 46.833.575,52 (quarenta e seis milhões, oitocentos e trinta e três mil, quinhentos e setenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos), nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Quotas*”, celebrado com os titulares das quotas da Sociedade, em 1º de novembro de 2018 (“**Contrato de Compra e Venda – Ribeirão Preto**”). Nos termos do “*Instrumento Particular de Quinta Alteração do Contrato Social, Dissolução e Extinção da Sociedade Empresária Limitada Zampini Empreendimentos Imobiliários Ltda.*” datado de 5 de novembro de 2018 e registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 044.680/19-3, em 16 de janeiro de 2019, foi formalizada a dissolução da Zampini e o Imóvel Ribeirão Preto passou a ser de propriedade direta do Fundo.

O Imóvel Ribeirão Preto está atualmente locado para a Dia Brasil Sociedade Ltda., empresa que atua no setor de varejo alimentar (supermercado), inscrita no CNPJ sob o nº 03.476.811/0001-51, nos termos do “*Instrumento Particular de Locação para Fins não Residenciais*” celebrado em 17 de agosto de 2012, conforme aditado (“**Contrato de Locação – Ribeirão Preto**”), com início do período de locação em julho de 2013 e com vencimento em 17 de julho de 2033. O aluguel será corrigido anualmente pelo IPCA - IBGE, considerando os índices relativos aos meses de julho de cada ano, sendo o primeiro pagamento do aluguel corrigido realizado no mês subsequente.

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

O Contrato de Locação – Ribeirão Preto tem natureza atípica, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245/1991, conforme alterada, não permitindo a propositura de ações revisionais durante o prazo inicial da locação e, na hipótese de rescisão motivada pela locatária, há previsão de cumprimento de aviso prévio de 120 dias e não incidência de multa.

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

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

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

O seguro patrimonial e de responsabilidade civil do Imóvel Ribeirão Preto está em processo de renovação junto à Seguradora AIG Seguros. Na opinião do Administrador do Fundo, a contratação de seguro dessa natureza é necessária para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades do locatário.

Imóvel Cajamar

O Imóvel Cajamar é situado do lado esquerdo da Rodovia dos Bandeirantes SP-348, sentido São Paulo – Jundiá, na cidade de Cajamar, estado de São Paulo, objeto das matrículas nº 56.549 e 56.551 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiá, onde está em fase de construção um Centro de Distribuição, na modalidade de *built to suit*, com área prevista para construção de aproximadamente 110.163,00m² (“**Imóvel Cajamar**”).

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

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

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

Alugueln x 12 ÷ 8,00%, sendo

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

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

O Fundo realizou pagamento de parte do preço de aquisição da Fração Ideal Cajamar com os recursos da primeira, da segunda e da terceira emissão de Cotas do Fundo, nos termos do Contrato de Compra e Venda – Cajamar.

Sem prejuízo das condições precedentes acordadas no Contrato de Compra e Venda – Cajamar, o Fundo realizou, em 21 de dezembro de 2018, o pagamento à vista de R\$ 25.949.725,24 (vinte e cinco milhões, novecentos e quarenta e nove mil, setecentos e vinte e cinco reais e vinte e quatro centavos), por conta e ordem do Vendedor, ao antigo proprietário do imóvel e R\$ 2.050.274,76 (dois milhões, cinquenta mil, duzentos e setenta e quatro reais e setenta e seis centavos). Até o dia 23 de janeiro de 2020, as obras atingiram 52,52% (cinquenta e dois vírgula cinquenta e dois por cento) da evolução física prevista no cronograma de obras.

O Imóvel Cajamar será locado para a Leroy Merlin Companhia Brasileira de Bricolagem, empresa que atua no setor de materiais de construção, acabamento, decoração, jardinagem e bricolagem, inscrita no CNPJ sob o nº 01.438.784/0001-05, nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel na modalidade built to suit e Outras Avenças*”, celebrado em 30 de maio de 2018, conforme aditado (“**Contrato BTS – Cajamar**”), pelo prazo de 188 (cento e oitenta e oito) meses contados da data de entrega da obra, que está prevista para 30 de junho de 2020, sendo seu término, portanto, previsto para fevereiro de 2036. Caso a obra seja entregue na data prevista, o aluguel será corrigido anualmente pelo IPCA – IBGE, considerando os índices relativos aos meses de julho de cada ano, sendo o primeiro pagamento do aluguel corrigido realizado no mês subsequente.

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

O Contrato BTS - Cajamar tem natureza atípica, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245/1991, conforme alterada, não permitindo a propositura de ações revisionais no prazo inicial da locação e prevê multa rescisória correspondente ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão.

Não há que se falar em taxa de ocupação do Imóvel Cajamar, nem em inadimplência com relação aos aluguéis devidos, tendo em vista que o Centro de Distribuição se encontra em fase de construção.

A Monto Engenharia Ltda. foi contratada para realizar a construção do Centro de Distribuição, nos termos do “*Contrato de Empreitada Parcial para Execução de Serviços de Construção Civil com Preço Global*”, celebrado em 17 de dezembro de 2018 (“**Contrato de Construção**”), na modalidade de empreitada parcial com preço global.

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

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

Foi contratado pela Monto Engenharia Ltda. seguro junto à Sompo Seguros S.A (i) de responsabilidade civil geral, referente à Apólice nº 10.058753, com vigência de 08 de janeiro de 2019 a 15 de dezembro de 2020; (ii) de riscos de engenharia, referente à Apólice nº 760000304, com vigência de 20 de dezembro de 2018 à 10 de fevereiro de 2021; e (iii) de performance (*performance bond*), referente à Apólice nº 760000304, com vigência de 20 de dezembro de 2018 a 10 de fevereiro de 2021.

Na opinião do Administrador do Fundo, os seguros atualmente contratados são suficientes para a cobertura dos riscos relacionados à obra do Imóvel Cajamar.

O Imóvel Cajamar apresenta atualmente uma taxa de capitalização (*cap rate*) de 8,3% (oito vírgula três por cento).

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

Tranche x 8,30% ÷ 12, sendo 1ª Tranche equivalente a R\$ 38.000.000,00, tendo o valor desta tranche sido posteriormente ajustado para R\$ 40.500.000,00, conforme abaixo.

Portanto:

Valor do Prêmio de Locação da Primeira Tranche (R\$ 40.500.000,00)	Quantidade de Cotas do Fundo	Valor Bruto de Rendimento por Cota ¹
R\$ 280.125,00	6.742.184	R\$ 0,04155

¹O Valor Bruto de Rendimento por Cota NÃO considera despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo

O Prêmio de Locação da Primeira Tranche, com data-base de dezembro de 2018, será corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, assim, em dezembro de cada ano, o Prêmio de Locação da Primeira Tranche é corrigido, com primeiro pagamento em janeiro.

O Fundo também realizou a segunda emissão de Cotas, encerrada em 3 de junho de 2019 (“**Segunda Emissão**”), por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 2.841.497 (dois milhões, oitocentos e quarenta e um mil e quatrocentos e noventa e sete) novas Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 96,78 (noventa e seis reais e setenta e oito centavos) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas, 3.081.034 (três milhões, oitenta e um mil e trinta e quatro) novas Cotas, por 7.402 (sete mil, quatrocentos e dois) investidores, atingindo o montante total de R\$298.182.470,52 (duzentos e noventa e oito milhões, cento e oitenta e dois mil, quatrocentos e setenta reais e cinquenta e dois centavos). Dado o excesso de demanda, o Fundo optou por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em 8,42% (oito inteiros, quarenta e dois centésimos por cento) da quantidade de Cotas originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Não foram colocadas no âmbito da Segunda Emissão Cotas do lote suplementar.

O Fundo utilizou os recursos da Segunda Emissão para aquisição dos seguintes Ativos Imobiliários:

Imóvel Cajamar (2ª Tranche)

Na segunda emissão de Cotas do Fundo foi providenciada a captação de recursos para realização do pagamento da segunda parcela do preço de aquisição da Fração Ideal Cajamar (“**2ª Tranche**”), devendo, por conseguinte, a Cajamar Investimentos Imobiliários EIRELI, na qualidade de vendedora do referido imóvel, realizar o pagamento de prêmio de locação ao Fundo calculado com base na seguinte fórmula (“**Prêmio de Locação da Segunda Tranche**”):

Tranche x 8,30% ÷ 12, sendo 2ª Tranche equivalente a R\$ 80.000.000,00, tendo o valor desta tranche sido posteriormente ajustado para R\$ 77.500.000,00, conforme abaixo.

Portanto:

Valor do Prêmio de Locação da Segunda Tranche (R\$ 77.500.000,00)	Quantidade de Cotas do Fundo	Valor Bruto de Rendimento por Cota ¹
R\$ 536.041,67	6.742.184 ²	R\$ 0,07950

¹ O Valor Bruto de Rendimento por Cota NÃO considera despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo

² Considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da Segunda Emissão, sem considerar a emissão de Cotas do lote adicional de tal emissão

O Prêmio de Locação da Segunda Tranche (calculado sobre R\$ 77.500.000,00), com data-base de maio de 2019, será corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou seja, em maio de cada ano, o Prêmio de Locação da Segunda Tranche será corrigido, sendo que seu primeiro pagamento atualizado ocorrerá nos meses de junho de cada ano.

Imóvel São José

O Imóvel São José é situado na Avenida Osvaldo Jose do Amaral, S/N, Areias, na cidade de São José, estado de Santa Catarina, objeto das matrículas nº 68.019, 68.020, 68.021, 68.022, 68.023, 68.024, 68.025, 68.026 e 111.421 do Oficial de Registro de Imóveis de São José/SC, com área construída de 47.912,90m² (“**Imóvel São José**”).

O Fundo adquiriu o Imóvel São José pelo valor total de R\$ 173.919.512,99 (cento e setenta e três milhões, novecentos e dezenove mil, quinhentos e doze reais e noventa e nove centavos), no dia 10 de junho de 2019, por meio da lavratura de escritura de venda e compra celebrada entre o Fundo na qualidade de comprador, representado por sua Administradora, e o Fundo de Investimento Imobiliário – FII Golden, na qualidade de vendedor do imóvel, sendo que parte do preço foi retido pelo Fundo, para liberação após a conclusão das obras da Expansão, conforme definido abaixo.

O Imóvel São José está atualmente locado para a Lojas Renner S.A., empresa que atua no setor de varejo de roupas e acessórios, inscrita no CNPJ 97.754.738/0001-62, nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial sob a modalidade built to suit e Outras Avenças*”, celebrado em 04 de julho de 2013, conforme aditado (“**Contrato BTS – São José**”), com início do período de locação em novembro de 2014 e com vencimento em novembro de 2029. O aluguel será corrigido anualmente pelo IPCA – IBGE, considerando os índices relativos aos meses de outubro de cada ano, sendo o primeiro pagamento do aluguel corrigido realizado no mês subsequente.

O Contrato BTS – São José tem natureza atípica, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245/1991, conforme alterada, não permitindo a propositura de ações revisionais no prazo inicial da locação e prevê multa rescisória correspondente ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão.

O valor remanescente de R\$ 30.969.105,43 (trinta milhões, novecentos e sessenta e nove mil, cento e cinco reais e quarenta e três centavos) (“**Saldo do Preço**”), que será pago com parte dos recursos captados por meio da presente Oferta, conforme descrito no item (ii) da seção “**Destinação dos Recursos**”, na página 65 deste Prospecto, será devido somente quando da conclusão de obras da expansão de 11.843,49 m² (onze mil, oitocentos e quarenta e três vírgula quarenta e nove metros quadrados) (“**Expansão do Imóvel São José**”). O Saldo do Preço considerou a taxa de capitalização de 8,50% aplicada sobre o valor da locação pactuado para a Expansão do Imóvel São José, devidamente atualizado pela variação do IPCA/IBGE desde sua data-base até a presente data. O Saldo do Preço é indicativo e será recalculado quando de seu pagamento considerando a seguinte equação:

$$\text{Saldo do Preço} = (\text{Aluguel Adicional}) * (\text{Área Adicional}) * 12 / 8,5\%$$

Sendo (i) Aluguel Adicional definido com o valor de aluguel mensal (em reais por metro quadrado) adicional ao Valor de Aluguel São José praticado na data *i*, atualizado monetariamente pro rata die de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE desde a data base que constar no Contrato de Locação até a data de efetivo pagamento; e (ii) Área Adicional definida como a área adicional locada à Renner com a Expansão do Imóvel São José.

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

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

O Imóvel São José conta com seguro patrimonial, contratado junto à Chubb Seguros Brasil S.A., conforme declaração de seguro emitida pela seguradora, com vigência de 18 de abril de 2019 a 18 de abril de 2020. As coberturas incluídas na apólice são incêndio, queda de raio e explosão, implosão, alagamento, inundação, perda e/ou pagamento de aluguel, vendaval, responsabilidade civil. Na opinião do Administrador do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do Imóvel São José e é compatível com as atividades do locatário.

Adicionalmente, o Fundo realizou a terceira emissão de Cotas, encerrada em 01 de outubro de 2019 (“**Terceira Emissão**”), por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 7.106.077 (sete milhões, cento e seis mil e setenta e sete) novas Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$97,10 (noventa e sete reais e dez centavos) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas 8.527.292 (oito milhões, quinhentas e vinte e sete mil, duzentas e noventa e duas) novas Cotas, por 18.559 (dezoito mil e quinhentos e cinquenta e nove) investidores, atingindo o montante total de R\$ 828.000.053,20 (oitocentos e vinte e oito milhões, cinquenta e três reais e vinte centavos). Dado o excesso de demanda, o Fundo optou por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em 20% (vinte por cento) a quantidade de Cotas originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Não foram colocadas no âmbito da Terceira Emissão Cotas do lote suplementar.

O Fundo utilizou os recursos da Terceira Emissão para aquisição dos seguintes Ativos Imobiliários:

Cotas do NE Logistic

O Fundo utilizou parte dos recursos da Terceira Emissão para a aquisição de 418.700 (quatrocentos e dezoito mil e setecentas) cotas de emissão do NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário, fundo de investimentos imobiliário de capital fechado, organizado e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, registrado no CNPJ sob o n.º 30.495.165/0001-42 (“**NE Logistic**”), representativas de 100,0% (cem por cento) do total de cotas de emissão do NE Logistic.

O NE Logistic, por sua vez, é proprietário de imóveis compostos por 26 (vinte e seis) matrículas imobiliárias divididas em 3 (três) condomínios edilícios, sendo eles: (i) Condomínio Logístico e Industrial Cone Multimodal 1 (“**Condomínio MM1**”); (ii) Condomínio Logístico e Industrial Cone Multimodal 2 (“**Condomínio MM2**”); e (iii) Condomínio Logístico Cone Plug & Play 2 (“**Condomínio PP2**”). Ainda, existe um subcondomínio no Condomínio MM2, com a mesma denominação do condomínio (“**Subcondomínio**”), em 5 (cinco) galpões diferentes (MM1 G1, MM2 G2 e G3, PP2 G3 e G4 em conjunto, “**Condomínio Logístico**”).

O Condomínio Logístico é situado no Município de Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, no Distrito de Pontes de Carvalho, objeto das seguintes matrículas do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cabo de Santo Agostinho/PE:

	Grupo	Imóvel	Condomínio	Matrícula nº
1	MM1 G02	Módulo M01 M01-G02	Condomínio Logístico Cone Multimodal 1	14.620
2	MM1 G02	Módulo M02 M02-G02	Condomínio Logístico Cone Multimodal 1	14.621
3	MM1 G02	Módulo M03 M03-G02	Condomínio Logístico Cone Multimodal 1	14.622
4	MM1 G02	Módulo M04 M04-G02	Condomínio Logístico Cone Multimodal 1	14.623
5	MM1 G02	Módulo M05 M05-G02	Condomínio Logístico Cone Multimodal 1	14.624
6	MM1 G02	Módulo M06 M06-G02	Condomínio Logístico Cone Multimodal 1	14.625
7	MM1 G02	Módulo M07 M07-G02	Condomínio Logístico Cone Multimodal 1	14.626
8	MM1 G02	Módulo M08 M08-G02	Condomínio Logístico Cone Multimodal 1	14.627
9	MM1 G02	Módulo M09 M09-G02	Condomínio Logístico Cone Multimodal 1	14.628
10	MM1 G03	Módulo M01 M01-G03	Condomínio Logístico Cone Multimodal 1	14.609
11	MM1 G03	Módulo M02 M02-G03	Condomínio Logístico Cone Multimodal 1	14.610
12	MM1 G03	Módulo M03 M03-G03	Condomínio Logístico Cone Multimodal 1	14.611
13	MM1 G03	Módulo M04 M04-G03	Condomínio Logístico Cone Multimodal 1	14.612
14	MM1 G03	Módulo M05 M05-G03	Condomínio Logístico Cone Multimodal 1	14.613
15	MM1 G03	Módulo M06 M06-G03	Condomínio Logístico Cone Multimodal 1	14.614
16	MM1 G03	Módulo M07 M07-G03	Condomínio Logístico Cone Multimodal 1	14.615
17	MM1 G03	Módulo M08 M08-G03	Condomínio Logístico Cone Multimodal 1	14.616
18	MM1 G03	Módulo M09 M09-G03	Condomínio Logístico Cone Multimodal 1	14.617
19	MM1 G03	Módulo M010 M010-G03	Condomínio Logístico Cone Multimodal 1	14.618
20	MM1 G03	Módulo M011 M011-G03	Condomínio Logístico Cone Multimodal 1	14.619
21	MM2	Setor A do Galpão G01	Subcondomínio Logístico e Industrial Cone Multimodal 02 Galpão 01 Condomínio Logístico Cone Multimodal 2	13.377
22	MM2	Setor B do Galpão G01	Subcondomínio Logístico e Industrial Cone Multimodal 02 Galpão 01	13.378
23	PP2	Escritório G03/G04	Condomínio Logístico Cone Plug & Play 2	17.416
24	PP2	Galpão nº3	Condomínio Logístico Cone Plug & Play 2	12.436
25	PP2	Galpão nº4	Condomínio Logístico Cone Plug & Play 2	12.437
26	PP2	Refeitório G03/G04	Condomínio Logístico Cone Plug & Play 2	12.443

Os Módulos 01, 02, 07 e 08 do Galpão 03 do Condomínio PP2, os Módulos 01 ao 09 do Galpão 02 e os Módulos 1 ao 11 do Galpão 03 do Condomínio MM1, bem como a totalidade do Galpão 02 do Condomínio MM2, estavam locados a diversas empresas para o exercício de atividades logísticas, com exceção do contrato firmado com a MF Refeições e Eventos Ltda. – EPP (“**MF Refeições**”), que exerce atividades de comércio.

Para tanto, foram celebrados 9 (nove) contratos de locação entre a Cone S.A. (“**Cone**”) (então proprietária dos Imóveis) e os respectivos locatários. A posição de locadora da Cone nos contratos de locação passou a ser do NE Logistic após a aquisição dos Imóveis, tendo sido formalizados instrumentos de aditamento para a maior parte dos contratos de locação vigentes, com exceção dos contratos firmados entre a Cone e (i) a Companhia Brasileira de Distribuição (“**CBD**”), e (ii) a MF Refeições, que estão em processo de formalização. No caso da CBD foi celebrado um aditamento ao contrato de locação original para formalizar a substituição da Cone pela NE Logistic da posição de locadora e no caso da MF Refeições foi celebrado um distrato ao contrato de locação original e firmado um novo contrato de locação no qual a NE Logistic figurará como locadora do imóvel.

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

Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre as cotas de emissão do NE Logistic de titularidade do Fundo.

O NE Logistic contratou junto à Chubb Seguros Brasil S.A., apólice de seguro nº 17.96.0006517.28, com vigência até 04 de dezembro de 2020, a qual tinha como objetivo segurar os imóveis do (i) G2 do Condomínio Multimodal 1; (ii) Condomínio Multimodal 2; e (iii) Condomínio Plug & Play 2. Os imóveis do G3 do Condomínio Multimodal 1 não foram incluídos na cobertura da referida apólice, sendo segurado por uma apólice de seguro contratada pelo locatário. Na opinião do Administrador do Fundo, os seguros atualmente contratados pelo NE Logistic e pelos locatários dos imóveis são suficientes para a cobertura e são compatíveis com as atividades dos locatários.

Imóvel Cajamar (3º Tranche)

O Fundo utilizou parte dos recursos captados com a Terceira Emissão para o pagamento da terceira parcela do preço de aquisição da Fração Ideal Cajamar (“**3º Tranche**”), ficando obrigada, por conseguinte, a Cajamar Investimentos Imobiliários EIRELI, na qualidade de vendedora do imóvel, a ter realizado o pagamento de prêmio de locação ao Fundo calculado com base na seguinte fórmula (“**Prêmio de Locação da Terceira Tranche**”):

Tranche x 8,30% ÷ 12, sendo 3ª Tranche equivalente a R\$ 85.000.000,00

Portanto:

Valor do Prêmio de Locação da Terceira Tranche (R\$ 85.000.000,00)	Quantidade de Cotas do Fundo	Valor Bruto de Rendimento por Cota ¹
R\$ 587.916,67	13.848,261 ²	R\$ 0,0424542

¹ O Valor Bruto de Rendimento por Cota **NÃO** considera despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo.

² Considerando a subscrição e integralização da totalidade das cotas da Terceira Emissão, sem considerar a emissão de Cotas do lote adicional de tal emissão.

O Prêmio de Locação da Terceira Tranche é corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, com data-base de outubro de 2019, será corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou seja, em maio de cada ano, o Prêmio de Locação da Terceira Tranche será corrigido, sendo que seu primeiro pagamento atualizado ocorrerá nos meses de novembro de cada ano.

As demais tranches de pagamento pela aquisição da Fração Ideal Cajamar adotarão este mesmo procedimento.

Frações Ideais Cajamar II

Os Imóveis Cajamar II são situados na Cidade de Cajamar, Estado de São Paulo, com acesso através da Rodovia SP 354 – Estrada Pará-Campo Limpo, objeto das matrículas n.ºs 56.549 e 56.551 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP, com áreas de superfícies de, aproximadamente, 657.850,00 m² (seiscentos e cinquenta e sete mil, oitocentos e cinquenta metros quadrados) e 120.000,00 m² (cento e vinte mil metros quadrados) (“**Imóveis Cajamar II**”).

Em 25 de julho de 2019, o Fundo, na qualidade de comprador, e a Cajamar Investimentos Imobiliários EIRELI e a Cajamar II Investimentos EIRELI, na qualidade de vendedoras celebraram o “Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direito Real de Aquisição e Outras Avenças”, em 16 de outubro de 2019, pelo Fundo, na qualidade de cessionário, e a Cajamar Investimentos Imobiliários EIRELI e a Cajamar II Investimentos EIRELI, na qualidade de cedentes e a Legado Negócios Imobiliários Ltda, na qualidade de Anuente (“**Compromisso de Cessão – Cajamar II**”).

Por meio do Compromisso de Cessão – Cajamar II, as cedentes cederam ao Fundo o direito de adquirir frações ideais de aproximadamente 55,0% (cinquenta e cinco por cento) de cada um dos Imóveis Cajamar II (“**Frações Ideais Cajamar II**”), a serem determinadas, em área na qual será construído um centro logístico, com área construída aproximada de 125.717,00 m² (cento e vinte e cinco mil, setecentos e dezessete metros quadrados) (“**Centro Logístico**”). Após o registro do memorial de incorporação do Centro Logístico, as Frações Ideais Cajamar II darão ensejo à implementação de unidades autônomas descritas e identificadas, nos documentos da transação e no respectivo memorial.

Adicionalmente as Frações Ideais Cajamar II estão alienadas fiduciariamente para a Legado Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.047.775/0001-80 (“**Legado**”), conforme registros n.ºs 12 e 13, feito em 19 de fevereiro de 2019 nas matrículas dos Imóveis Cajamar II (“**Alienação Fiduciária**”).

De acordo com o Compromisso de Cessão – Cajamar II, o preço de aquisição das Frações Ideais Cajamar II, das futuras unidades ou dos direitos de devedor fiduciante é de R\$ 336.559.812,53 (trezentos e trinta e seis milhões, quinhentos e cinquenta e nove mil, oitocentos e doze reais e cinquenta e três centavos), a ser pago aos cedentes de acordo com a evolução das obras e a verificação de determinadas condições previstas no Compromisso de Cessão – Cajamar II. A aquisição das Frações Ideais Cajamar II pelo Fundo abrangue a compra de todas as acessões, benfeitorias e melhorias que existam sobre tais frações ideais.

O preço de aquisição das Frações Ideais Cajamar II será recalculado após 13 (treze) meses contados da data de entrega de obras definitiva, estimada para o 1º trimestre de 2021 (“**Data de Entrega**”), e com base no aluguel médio a ser estipulado nos contratos de locação vigentes em relação ao Centro Logístico em referida data, observado que, sobre a área construída disponível, será adotado o valor de R\$ 19,00/m² (dezenove reais por metro quadrado), corrigido pro rata die pela variação acumulada pelo IPCA/IBGE desde a data de assinatura do Compromisso de Cessão – Cajamar II até a data de recálculo, considerando os índices relativos ao mês imediatamente anterior a cada uma destas datas.

O Fundo utilizou parte dos recursos captados com a Terceira Emissão para o pagamento da primeira parcela do preço de aquisição da Fração Ideal Cajamar II, no valor de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais) (“**1º Tranche – Frações Ideias Cajamar II**”).

Dado que o cálculo do preço de aquisição pelo Fundo considerou a geração de receita de locação das futuras unidades do Centro Logístico desde a data de assinatura do Compromisso de Cessão – Cajamar II, as vendedoras pagarão prêmio de locação, observados os seguintes períodos:

(i) da data de assinatura do Compromisso de Cessão – Cajamar II até o mês subsequente à data de entrega das obras do Centro Logístico (“**Prêmio de Locação Cajamar II - 1º**”), será pago prêmio de locação mensal calculado com base na seguinte fórmula:

Prêmio de Locação Cajamar II - 1 = Tranche_i – Frações Ideias Cajamar II x 9,35% ÷ 12, sendo:

Tranche_i – Frações Ideias Cajamar II = tranche disponível pelo Fundo na data i, de acordo com cronograma acordado entre as partes.

(ii) desde o mês subsequente à Data de Entrega das obras até o final do prazo de 12 (doze) meses contados de referida data (“**Prêmio de Locação Cajamar II - 2**”), será pago prêmio de locação mensal calculado com base na seguinte fórmula:

Prêmio de Locação Cajamar II - 2 = ATi x VLt, sendo:

ATi = área bruta locável disponível na Data de Entrega.

VLt = R\$ 19,00/m² (dezenove reais por metro quadrado), atualizado monetariamente pro rata die pela variação acumulada do IPCA/IBGE desde a data-base da 1º Tranche – Frações Ideias Cajamar II, até a Data de Entrega, considerando os índices relativos ao mês imediatamente anterior a cada uma destas datas. A partir de então, o VLt será corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE desde a Data de Entrega até a data de pagamento, considerando os índices relativos ao mês imediatamente anterior a cada uma destas datas.

Portanto, com o pagamento da 1º Tranche – Frações Ideias Cajamar II, ficaram obrigadas, por conseguinte, a Cajamar Investimentos Imobiliários EIRELI e a Cajamar II Investimentos EIRELI, na qualidade de vendedoras do imóvel, a realizar o pagamento de prêmio de locação ao Fundo, no valor indicado abaixo (“**Prêmio de Locação da Primeira Tranche Cajamar II**”):

Valor do Prêmio de Locação da Primeira Tranche Cajamar II (R\$)	Quantidade de Cotas do Fundo	Valor Bruto de Rendimento por Cota ¹
90.000.000,00		
R\$ 701.250,00	15.269.476 ²	R\$ 0,04592

10 Valor Bruto de Rendimento por Cota NÃO considera despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo

² Considerando a subscrição e integralização da totalidade das cotas da Terceira Emissão, sem considerar a emissão de Cotas do lote adicional de tal emissão.

O Prêmio de Locação da Primeira Tranche Cajamar II, com data-base de outubro de 2019, será corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou seja, em outubro de cada ano, sendo que o primeiro pagamento do valor atualizado de tal prêmio ocorrerá nos meses de novembro de cada ano.

Com os recursos excedentes captados com a Terceira Emissão, o Fundo realizou, em 20 de dezembro de 2019, o pagamento da segunda parcela do preço de aquisição das Frações Ideais Cajamar II, no valor de R\$ 50.500.000,00 (cinquenta milhões e quinhentos mil reais), ficando obrigadas, por conseguinte, a Cajamar Investimentos Imobiliários EIRELI e a Cajamar II Investimentos EIRELI, na qualidade de vendedoras do imóvel, a realizar o pagamento de prêmio de locação ao Fundo, no valor indicado abaixo (“**Prêmio de Locação da Segunda Tranche Cajamar II**”):

Valor do Prêmio de Locação da Segunda Tranche Cajamar II (R\$)	Quantidade de Cotas do Fundo	Valor Bruto de Rendimento por Cota ¹
50.500.000,00		
R\$ 393.479,17	15.269.476 ²	R\$ 0,02577

10 Valor Bruto de Rendimento por Cota NÃO considera despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo

² Considerando a subscrição e integralização da totalidade das cotas da Terceira Emissão, sem considerar a emissão de Cotas do lote adicional de tal emissão.

As demais parcelas do preço também serão objeto de prêmio de locação, após o seu pagamento e adotarão o mesmo procedimento previsto acima em relação ao Prêmio de Locação Cajamar II – 1 e Prêmio de Locação Cajamar II - 2.

As vendedoras são responsáveis pela realização das obras do Centro Logístico, bem como pelas medidas necessárias à sua comercialização para terceiros, a título de locação, por meio da assinatura de contratos de locação com terceiros, observadas as condições estabelecidas abaixo (“**Contratos de Locação Futuros**”). Todas as propostas recebidas pelas vendedoras e as minutas dos Contratos de Locação Futuros são submetidos à aprovação prévia do Fundo.

Caso as vendedoras encontrem locatários para celebrar os Contratos de Locação Futuros, nos termos a serem previstos nos documentos da transação, o prêmio de locação deixará de ser devido, proporcionalmente à locação das unidades do Centro Logístico.

As vendedoras têm opção de compra de parte das Frações Ideais Cajamar II, limitada a 20% (vinte por cento) de tais frações ideais (“**Opção de Compra**”), pelo preço previsto abaixo:

Participação x (Saldo a Pagar 1 + Saldo a Pagar 2), atualizado monetariamente *pro rata die* pela variação acumulada do IPCA/IBGE calculada desde a data de pagamento do Saldo a Pagar 2, sendo

Participação = percentual das frações ideais objeto de aquisição pelas vendedoras, limitado a 20% (vinte por cento).

O interesse no exercício da Opção de Compra poderá ser manifestado pela vendedora em até 30 dias após o pagamento do Saldo a Pagar 2 pelo Comprador. Tendo em vista a possibilidade de exercício da Opção de Compra pelas vendedoras, as Frações Ideais Cajamar II adquiridas pelo Fundo poderão ser diminuídas, observadas as condições da Opção de Compra, gerando, ainda, alteração no objeto da aquisição e a situação de condomínio civil entre as partes.

Não há que se falar em taxa de ocupação das Frações Ideias Cajamar II, nem em inadimplência com relação aos alugueis devidos, tendo em vista que o Centro de Distribuição se encontra em fase de construção.

Na opinião do Administrador do Fundo, os seguros atualmente contratados são suficientes para a cobertura dos riscos relacionados à obra do Imóvel Cajamar.

Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre as Frações Ideias Cajamar II, exceto com relação à Alienação Fiduciária constituída em favor da Legado.

A Monto Engenharia Ltda. foi contratada para realizar a construção do Centro de Distribuição, nos termos do “Contrato de Empreitada Parcial para Execução de Serviços de Construção Civil com Preço Global”, celebrado em 17 de dezembro de 2018 (“**Contrato de Construção**”), na modalidade de empreitada parcial com preço global.

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

Foi contratado pela Monto Engenharia Ltda. seguro junto à Sompo Seguros S.A. (i) de responsabilidade civil geral, referente à Apólice nº 10.058753, com vigência de 08 de janeiro de 2019 a 15 de dezembro de 2020; (ii) de riscos de engenharia, referente à Apólice nº 760000304, com vigência de 20 de dezembro de 2018 à 10 de fevereiro de 2021; e (iii) de performance (*performance bond*), referente à Apólice nº 7600000304, com vigência de 20 de dezembro de 2018 a 10 de fevereiro de 2021.

Na opinião do Administrador do Fundo, a contratação de seguro dessa natureza é necessária para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades do locatário.

Imóvel Barueri

O Imóvel Barueri é situado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Av. Ceci, nº 1.649, Bairro Tamboré, CEP 06460-120, objeto da matrícula nº 102.805 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri – SP, com área construída de 30.164,56 m² (trinta mil, cento e sessenta e quatro vírgula cinquenta e seis metros quadrados) (“**Imóvel Barueri – Integral**”).

O Fundo adquiriu a fração ideal de 80% (oitenta por cento) do Imóvel Barueri – Integral (“**Imóvel Barueri**”) pelo valor total de R\$75.611.472,28 (setenta e cinco milhões, seiscentos e onze mil, quatrocentos e setenta e dois reais e vinte e oito centavos), por meio da lavratura de escritura de venda e compra, celebrada entre o Fundo na qualidade de comprador, representado por sua Administradora, e a Real Techpark Empreendimentos Imobiliários Ltda, na qualidade de vendedora do imóvel. A aquisição do Imóvel Barueri abrangeu a compra de todas as acessões, benfeitorias e melhorias que existam sobre o imóvel.

O Imóvel Barueri - Integral está alugado para diversas empresas para o exercício de atividades logísticas, com exceção do contrato firmado com a RR Logística Transportes (“**RR Logística**”), que exerce atividades de comércio. Para tanto, foram celebrados 5 (cinco) contratos de locação entre a Real Techpark Empreendimentos Imobiliários Ltda. (então proprietária dos Imóveis) e os respectivos locatários. O Imóvel Barueri – Integral possui atualmente 1.382,00 m² (um mil trezentos e oitenta e dois metros quadrados) de área bruta locável disponível.

A taxa de ocupação do Imóvel Barueri nos últimos 4 (quatro) anos é de 92,22% (noventa e dois vírgula vinte e dois por cento) e, não houve qualquer inadimplência superior a 30 dias.

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

O seguro patrimonial e de responsabilidade civil do Imóvel Barueri está em processo de renovação junto à companhia seguradora.

Na opinião do Administrador do Fundo, a contratação de seguro dessa natureza é necessária para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades do locatário.

Fração Ideal – Condomínio Logístico

O Imóvel Fração Ideal – Condomínio Logístico é situado na Cidade de Cabo Santo Agostinho, Estado do Pernambuco, na Rodovia BR-101 Sul, Km 96,4, nº 5.225, Distrito Industrial DIPER, objeto das matrículas nºs 14.636, 14.637, 14.638, 14.639, 14.640, 14.641, 14.642, 14.643, 14.644, 14.645, 14.646 e 17.600, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cabo de Santo Agostinho, com área construída total de 25.583 m² (vinte e cinco mil, quinhentos e oitenta e três metros quadrados) (“**Fração Ideal – Condomínio Logístico**”).

O Imóvel Fração Ideal – Condomínio Logístico está atualmente locada para a Unilever Brasil Ltda., conforme o “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial” datado de 09 de junho de 2017, e seus aditamentos, em modalidade atípica (*Built to Suit*), com vencimento em novembro de 2023.

O Fundo adquiriu a fração ideal de 90% (noventa por cento) do Imóvel Fração Ideal – Condomínio Logístico de titularidade da Cone, por meio do NE Logistic, pelo valor total de R\$ 60.471.000,00 (sessenta milhões, quatrocentos e setenta e um mil reais) a ser pago à Cone, em moeda corrente nacional, em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais e consecutivas, corrigidas pela variação acumulada de 100% da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 1,75% ao ano (“Despesas Financeiras”), nos termos e condições previstos (a) na Escritura Pública de Venda e Compra de Imóveis; (b) no Termo de Assunção de Obrigações celebrado entre o NE Logistic e a Cone; e (c) na Escritura Pública de Convenção de Condomínio Pro Indiviso do “Condomínio Logístico e Industrial Cone Unilever”, celebrada entre o NE Logistic e a Cone. A aquisição do Imóvel Fração Ideal – Condomínio Logístico abrangeu a compra de todas as acessões, benfeitorias e melhorias que existam sobre o imóvel.

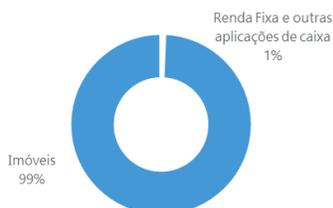
A taxa de ocupação do imóvel Fração Ideal – Condomínio Logístico nos últimos 5 (cinco) anos é de 100% (cem por cento) e, não houve qualquer inadimplência superior a 30 dias.

Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre o imóvel Fração Ideal – Condomínio Logístico.

O imóvel Fração Ideal – Condomínio Logístico conta com seguro patrimonial contratado junto à Swiss Re Corporate Solutions Brasil Seguros S.A., com vigência de 30 de abril de 2019 até 30 de abril de 2020.

Na opinião do Administrador do Fundo, a contratação de seguro dessa natureza é necessária para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades do locatário.

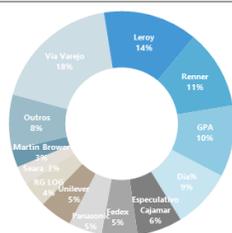
Investimento por classe de ativo (% de ativos)



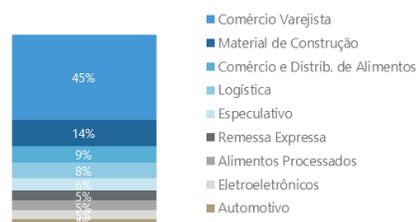
Tipicidade dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



Locatários¹ (% da receita imobiliária)



Setor de atuação dos locatários¹ (% da receita imobiliária)



(1) Data Base: 31/12/2019. Considera o valor do aluguel nominal integral.
Fonte: XP Asset Management

(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, 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 Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, Itaim Bibi CEP 04543-907 - São Paulo - SP At.: Sr. Fábio Fukuda Telefone: (11) 3526-1300 E-mail: dcm@xpi.com.br / juridocomc@xpi.com.br Website: www.xpi.com.br
Gestor	XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, parte, Itaim Bibi CEP 04543-907 - São Paulo - SP At.: Pedro Carraz Telefone: (11) 3526-0148 E-mail: ri@xpasset.com.br Website: http://www.xpasset.com.br/xplog/
Custodiante	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano CEP 01452-000 - São Paulo - SP At.: Flavio Scarpelli de Souza Telefone: (11) 3030-7177 E-mail: operacoes@vortex.com.br Website: www.vortex.com.br
Escriturador	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca CEP 22640-102 – Rio de Janeiro – RJ At.: Antonio Amaro Telefone: (21) 3514-0000 E-mail: (21) 3514-0099 Website: http://www.oliveiratrust.com.br/portal/

Assessores Legais do Gestor

STOCHE FORBES ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar, Itaim Bibi
CEP 04538-132 - São Paulo – SP

At.: Sr. Henrique Filizzola

Telefone: (11) 3755-5402

E-mail: hfilizzola@stoccheforbes.com.br

Website: www.stoccheforbes.com.br

**Assessores Legais do
Coordenador Líder**

LEFOSSE ADVOGADOS

Rua Tabapuã, 1.227, 14º andar

CEP 04533-014 – São Paulo - SP

At.: Sr. Roberto Zarour

Telefone: (11) 3024-6100

E-mail: roberto.zarour@lefosse.com

Website: www.lefosse.com

Auditor Independente do Fundo

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

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

CEP 04543-011 – São Paulo - SP

At.: Flávio S. Peppe

Telefone: (11) 2573 3290

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

Website: www.ey.com/br/pt/home

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

Posição Patrimonial antes da Oferta

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

Quantidade de Cotas do Fundo (31/01/2020)	Patrimônio Líquido do Fundo (31/01/2020) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (31/01/2020) (R\$)
15.269.476	1.671.184.839,00	109,45

Posição Patrimonial após a Oferta

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

Cenários	Quantidade de 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\$)
1	1.518.988	16.788.464	1.851.184.917,00	110,27
2	4.219.410	19.488.886	2.171.184.924,00	111,41
3	5.063.292	20.332.768	2.271.184.941,00	111,70

Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de janeiro de 2020, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta

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

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 31 de janeiro de 2020, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS” NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO.**

Características da Oferta

A Oferta

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

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Novas Cotas

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

A realização da Emissão e da Oferta Pública das Novas Cotas foi aprovada pelo Ato do Administrador realizado em 07 de fevereiro de 2020, o qual foi registrado junto ao 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.884.987, em 13 de fevereiro

de 2020, por meio do qual a Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras dos atuais Cotistas para a subscrição de Novas Cotas, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados, nos termos do Regulamento conforme alterado e consolidado em assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo, realizada em 15 de julho de 2019, registrada perante o 6º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 1.873.172, às margens do registro nº 1.844.401, em 26 de julho de 2019.

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

O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso, realizarão a distribuição pública de 4.219.410 (quatro milhões, duzentas e dezenove mil, quatrocentas e dez) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$ 118,50 (cento e dezoito reais e cinquenta centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, definido nos termos da Cláusula 12.4.1 do Regulamento, definido com base no Valor de Mercado, contemplando um desconto de 5,48% (cinco inteiros e quarenta e oito centésimos por cento), perfazendo o montante total de R\$ 500.000.085,00 (quinhentos milhões e oitenta e cinco reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido do Lote Adicional, ou seja, poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), correspondente a um montante de até R\$ 100.000.017,00 (cem milhões e dezessete reais), correspondentes a até 843.882 (oitocentas e quarenta e três mil, oitocentas e oitenta e duas) 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.

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

Distribuição parcial e Subscrição Condicionada

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

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

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

Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor ou Cotista, conforme o caso, deverá indicar se, implementando-se a condição prevista no referido item (ii), pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas ou (2) quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista, conforme o caso, em receber a totalidade das Novas Cotas subscritas por tal Investidor ou Cotista, conforme o caso.

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

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

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

Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Novas Cotas, veja a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta”, na página 107 deste Prospecto Definitivo.

Regime de distribuição das Novas Cotas

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

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

Direito de Preferência

É assegurado aos atuais Cotistas, detentores de Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente a 0,27632971819.

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

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

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca
CEP 22640-102 – Rio de Janeiro – RJ
At.: Antonio Amaro

Telefones:

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: (21) 3514-0099

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

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

Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (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; (ii) deverão indicar seu interesse no exercício do Direito de Subscrição de Sobras; e (iii) 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 “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, na página 60 e seguintes deste Prospecto.

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

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

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

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

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

Direito de Subscrição de Sobras

Encerrado o período de exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido, aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras, equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência. O percentual máximo de sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição Sobras, inclusive, junto à B3 ou ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Findo o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo de Novas Cotas remanescente será alocado pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

A quantidade de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas e não havendo montante mínimo para subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício de subscrição de Sobras. Eventual arredondamento no número de Novas Cotas a ser subscrito por cada Cotista, em função da aplicação do percentual acima, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto à B3 somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras junto à B3. Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto ao Escriturador somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras junto ao Escriturador.

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Sobras.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras, observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

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

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

Após o procedimento descrito acima e, conforme o caso, a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, a quantidade de Novas Cotas remanescentes será colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

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

CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS DA OFERTA, INCLUSIVE PARA FINS DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, 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 Fator de Risco “Risco de Não Concretização da Oferta”, na página 107 deste Prospecto Definitivo.

Preço de Emissão e Preço de Subscrição

O Preço de Emissão no valor de R\$ 118,50 (cento e dezoito reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, definido nos termos da Cláusula 12.4.1 do Regulamento, definido com base no Valor de Mercado, contemplando um desconto de 5,48% (cinco inteiros e quarenta e oito centésimos por cento). O Preço de Emissão foi aprovado por ato próprio do Administrador, datado de 07 de fevereiro de 2020, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento, sendo certo que, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar uma taxa correspondente a R\$ 4,83 (quatro reais e oitenta e três centavos) por Nova Cota, dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R\$ 123,33 (cento e vinte e três reais e trinta e três centavos) aos respectivos subscritores.

Taxa de Distribuição Primária

Será devida pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, terceiroscessionários do Direito de Preferência, e que exercerem o Direito de Subscrição de Sobras) adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, taxa em montante equivalente a 4,08% (quatro inteiros e oito centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$ 4,83 (quatro reais e oitenta e três centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento da comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder, bem como às Instituições Participantes, bem como para o custeio de outras despesas, tais como os custos relativos à diagramação e elaboração dos Documentos da Oferta, impressões, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de estruturação e distribuição da Oferta. Os demais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Novas Cotas, serão revertidos em benefício do Fundo. Eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

Forma de Subscrição e Integralização

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

Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo

O valor da Aplicação Mínima Inicial por Investidor para aplicações em Novas Cotas de Emissão do Fundo é de R\$ 25.003,50 (vinte e cinco mil, três reais e cinquenta centavos), o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária e R\$ 26.022,63 (vinte e seis mil, vinte e dois reais e sessenta e três centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, equivalentes a 211 (duzentas e onze) Novas Cotas. Não haverá Aplicação Mínima Inicial no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras.

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

Características, vantagens e restrições das Novas Cotas

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

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

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

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

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

Público Alvo

A Oferta é destinada aos Investidores da Oferta.

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

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

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das 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.

Destinação dos recursos

Os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo dos seguintes Ativos Imobiliários: (i) “Imóvel Cajamar (4ª Tranche)”, (ii) “Frações Ideais Cajamar II (3ª Tranche)”, (iii) “Expansão do Imóvel São José” e (iv) Ativos Sudeste e Ativos Nordeste, observado o abaixo previsto e a seguinte ordem de prioridade:

(i) em primeiro lugar, e se forem emitidas Novas Cotas em quantidade suficiente para compor o Montante Mínimo da Oferta, será realizado o pagamento do valor da 4ª Tranche do Imóvel Cajamar (conforme definido na descrição detalhada dos Ativos Imobiliários, na página 6 deste Prospecto) e os recursos remanescentes, se houver, serão utilizados para aquisição dos demais Ativos Imobiliários, na ordem de prioridade estabelecida abaixo, caso sejam suficientes para tanto; caso não sejam suficientes para tanto, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente em Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo;

(ii) em segundo lugar, (1) caso haja recursos suficientes, será realizado o pagamento do valor da 3ª Tranche das Frações Ideais Cajamar II (conforme definido na descrição detalhada dos Ativos Imobiliários, na página 6 deste Prospecto) e os recursos remanescentes, se houver, serão utilizados para aquisição dos demais Ativos Imobiliários, na ordem de prioridade estabelecida abaixo, caso sejam suficientes para tanto; e (2) caso não sejam suficientes para tanto, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente em Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo;

(iii) em terceiro lugar, (1) caso haja recursos suficientes, será realizado pagamento do Saldo do Preço, devido da conclusão das obras da Expansão do Imóvel São José (conforme definido na descrição detalhada dos Ativos Imobiliários, na página 6 deste Prospecto) e os recursos remanescentes, se houver, serão utilizados para aquisição dos demais Ativos Imobiliários, na ordem de prioridade estabelecida abaixo, caso sejam suficientes para tanto; e (2) caso não sejam suficientes para tanto, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente em Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo;

(iv) em quarto lugar, caso haja recursos suficientes, será realizada a aquisição dos Ativos Sudeste e Ativos Nordeste, na medida em que sejam firmados compromissos de compra e venda e/ou escrituras definitivas de compra e vendas dos Ativos Sudeste e Ativos Nordeste com os respectivos proprietários. Caso os recursos remanescente não sejam suficientes para tanto, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente em Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo.

A fim de ilustrar a destinação dos recursos previstas 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 o pagamento de cada um dos Ativos Imobiliários listados acima, contemplando os seguintes cenários: (1) colocação do Montante Mínimo da Oferta, (2) colocação do Montante Inicial da Oferta e (3) colocação do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional:

Cenário 1	Ativo	Valor destinado ao Ativo (R\$)	% em relação ao valor distribuído
Montante Mínimo da Oferta R\$180 milhões	4ª Tranche do Imóvel Cajamar	32,8 milhões	18,2%
	3ª Tranche das Frações Ideais Cajamar II	85,0 milhões	47,2%
	Expansão do Imóvel São José	31,0 milhões	17,2%
	Ativos Sudeste	0,0 milhões	0,0%
	Ativos Nordeste	0,0 milhões	0,0%
	Saldo em caixa*	31,2 milhões	17,4%
	TOTAL	180 milhões	100,0%

* o Fundo irá aplicar o saldo remanescente em Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo.

Cenário 2	Ativo	Valor destinado ao Ativo (R\$)	% em relação ao valor distribuído
Valor Total da Oferta R\$500 milhões	4ª Tranche do Imóvel Cajamar	32,8 milhões	6,6%
	3ª Tranche das Frações Ideais Cajamar II	85,0 milhões	17,0%
	Expansão do Imóvel São José	31,0 milhões	6,2%
	Ativos Sudeste	226,2 milhões	45,2%
	Ativos Nordeste	122,0 milhões	24,4%
	Saldo em caixa*	3,1 milhões	0,6%
	TOTAL	500 milhões	100,00%

* o Fundo irá aplicar o saldo remanescente em Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo.

Cenário 3	Ativo	Valor destinado ao Ativo (R\$)	% em relação ao valor distribuído
Valor Total da Oferta R\$600 milhões	4ª Tranche do Imóvel Cajamar	32,8 milhões	5,5%
	3ª Tranche das Frações Ideais Cajamar II	85,0 milhões	14,2%
	Expansão do Imóvel São José	31,0 milhões	5,2%
	Ativos Sudeste	226,2 milhões	37,7%
	Ativos Nordeste	122,0 milhões	20,3%
	Saldo em caixa*	103,0 milhões	17,2%
	TOTAL	600 milhões	100,0%

* o Fundo irá aplicar o saldo remanescente em Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários

que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo.

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

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

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

Uma vez apurado o montante líquido, o Fundo procederá com a aquisição ou pagamento, conforme o caso, de cada Ativo Imobiliário, desde que atendidas as condições precedentes expostas nas descrições dos respectivos ativos nos itens “Imóvel Cajamar (4ª Tranche)”, “Frações Ideais Cajamar II (3ª Tranche)”, “Expansão do Imóvel São José”, “Ativos Sudeste” e “Ativos Nordeste”, nas páginas 68 a 69 deste Prospecto, conforme aplicável. De tal forma, o Fundo irá pagar, em primeiro lugar, a quarta parcela do Imóvel Cajamar, observada a existência de recursos líquidos para concretizar tal pagamento.

CASO AS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA CONCRETIZAÇÃO DE UMA OU MAIS AQUISIÇÕES NÃO SEJAM ATENDIDAS PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA.

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

Após a aquisição de todos os Ativos Imobiliários listados nos itens (i) a (v) acima para os quais o Fundo possua recursos para concretizar tal aquisição, ou no caso de não concretização de uma ou mais aquisições por não atendimento de condições precedentes, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente em Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo.

A obtenção de laudos de avaliação dos imóveis ratificando os valores a serem desembolsados pelo Fundo é condição precedente para as aquisições, e estes serão publicados na página <https://www.xpasset.com.br/xplog/> (Governança -> Emissões de Cotas) tão logo sejam concretizadas as aquisições.

Para maiores informações sobre os riscos de colocação parcial da Oferta, vide Seção “Fatores de Risco – Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta” na página 107 deste Prospecto.

Abaixo a descrição detalhada dos Ativos Imobiliários a serem investidos pelo Fundo referidos acima, nos termos e limites acima indicados:

Imóvel Cajamar (4ª Tranche)

Nesta quarta emissão de Cotas, será providenciada a captação de recursos para o pagamento da quarta parcela do preço de aquisição do Imóvel Cajamar, no valor de R\$32.760.028,70 (trinta e dois milhões, setecentos e sessenta mil, vinte e oito reais e setenta centavos) (“**4ª Tranche**”), devendo, por conseguinte, a CAJAMAR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, na qualidade de vendedora do imóvel, realizar o pagamento de prêmio de locação calculado com base na seguinte fórmula (“**Prêmio de Locação da Quarta Tranche**”):

Tranche x 8,30% ÷ 12, sendo 4ª Tranche equivalente a R\$ 32.760.028,70

Portanto:

Valor do Prêmio de Locação da Quarta Tranche (R\$ 32.760.028,70)	Quantidade de Cotas do Fundo	Valor Bruto de Rendimento por Cota ¹
R\$ 226.590,20	19.488.886 ²	R\$ 0,01163

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

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

O Prêmio de Locação da Quarta Tranche é corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE com data-base de abril de 2020 (considerando que a liquidação da Oferta supra ocorra em abril de 2020), será corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou seja, em abril de cada ano, o Prêmio de Locação da Quarta Tranche será corrigido, sendo que seu primeiro pagamento atualizado ocorrerá nos meses de maio de cada ano.

Frações Ideais Cajamar II (3ª Tranche)

Nesta quarta emissão de Cotas do Fundo, caso haja recursos suficientes, será realizado o pagamento da terceira parcela do preço de aquisição das Frações Ideais Cajamar II, no valor de R\$85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais) (“**3ª Tranche**”), ficando obrigadas, por conseguinte, a Cajamar Investimentos Imobiliários EIRELI e a Cajamar II Investimentos EIRELI, na qualidade de vendedoras do imóvel, a realizar o pagamento de prêmio de locação ao Fundo calculado com base na seguinte fórmula (“**Prêmio de Locação da Terceira Tranche Cajamar II**”):

Valor do Prêmio de Locação da Terceira Tranche Cajamar II (R\$ 85.000.000,00)	Quantidade de Cotas do Fundo	Valor Bruto de Rendimento por Cota ¹
R\$ 662.291,67	19.488.886 ²	R\$ 0,03398

10 Valor Bruto de Rendimento por Cota NÃO considera despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo

² Considerando a subscrição e integralização da totalidade das cotas da Quarta Emissão, sem considerar a emissão de Cotas do lote adicional de tal emissão.

O Prêmio de Locação Ii será atualizado monetariamente e em periodicidade anual pela variação acumulada do IPCA/IBGE calculada desde a data-base da 3ª Tranche até a Data de Entrega, considerando os índices relativos aos meses imediatamente anteriores a estas datas.

Expansão do Imóvel São José

Com a conclusão das obras da Expansão do Imóvel São José (conforme definido na descrição detalhada dos Ativos Imobiliários, na página 6 deste Prospecto), o valor remanescente de R\$ 30.969.105,43 (trinta milhões, novecentos e sessenta e nove mil, cento e cinco reais e quarenta e três centavos) (“**Saldo do Preço**”) será devidamente pago com os recursos captados na presente Oferta, caso estes sejam suficientes. O Saldo do Preço considerou a taxa de capitalização de 8,50% aplicada sobre o valor da locação pactuado para a Expansão do Imóvel São José, devidamente atualizado pela variação do IPCA/IBGE desde sua data-base até a presente data. O Saldo do Preço é indicativo e será recalculado quando de seu pagamento considerando a seguinte equação:

$$\text{Saldo do Preço}_i = (\text{Aluguel Adicional}) * (\text{Área Adicional}) * 12 / 8,5\%$$

Sendo (i) Aluguel Adicional definido com o valor de aluguel mensal (em reais por metro quadrado) adicional ao Valor de Aluguel São José praticado na data i, atualizado monetariamente pro rata die de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE desde a data base que constar no Contrato de Locação até a data de efetivo pagamento; e (ii) Área Adicional definida como a área adicional locada à Renner com a Expansão do Imóvel São José.

Ativos Sudeste e Ativos Nordeste

Na presente data, O Fundo está em negociação com proprietários para aquisição de 5 imóveis que totalizam o montante de R\$348.000.000,00 (trezentos e quarenta e oito milhões de reais). A expectativa é que as potenciais transações resultem em uma taxa de capitalização de 8,70% (oito inteiros e sete centésimos por cento).

Os Ativos Sudeste possuem um valor de aquisição aproximado de R\$ 226.000.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões de reais) e estão localizados no Estado de São Paulo, com uma taxa de capitalização entre 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) e 8,25% (oito inteiros e vinte e cinco centésimos por cento). Adicionalmente, possuem uma área bruta locável disponível de aproximadamente 106.000m² (cento e seis mil metros quadrados), com contratos de locação típicos vigentes (“**Ativos Sudeste**”).

Os Ativos Nordeste possuem um valor de aquisição aproximado de R\$ 122.000.000,00 (cento e vinte e dois milhões de reais) e estão localizados no Estado do Pará e Pernambuco, com uma taxa de capitalização entre 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) e 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento). Adicionalmente, possui uma área bruta locável disponível de aproximadamente 54.000m² (cinquenta e quatro mil metros quadrados), com contratos de locação típicos vigentes (“**Ativos Nordeste**”).

Devido às cláusulas de confidencialidade e não vinculação previstas nos acordos celebrados com os proprietários dos ativos listados acima, as características dos referidos imóveis, bem como maiores detalhamentos das condições das compras e venda serão divulgados aos Cotistas e ao mercado oportunamente, por meio de Fato Relevante a ser enviado pela Administradora, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável.

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 os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como imóveis pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta.

NA DATA DESTA PROSPECTO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE COM RELAÇÃO A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS SUDESTE E DOS ATIVOS NORDESTE QUE LHE GARANTAM O DIREITO À AQUISIÇÃO DOS REFERIDOS ATIVOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS COM RELAÇÃO A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS SUDESTE E DOS ATIVOS NORDESTE É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA ADMINISTRADORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA NESTES ATIVOS.

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

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

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço)

da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 108 DESTES 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: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;
- (ii) após a disponibilização deste Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;
- (iii) os documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores serão protocolados na CVM em até 1 (um) Dia Útil antes da data de sua utilização;
- (iv) os materiais publicitários eventualmente utilizados serão protocolados na CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;
- (v) 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;
- (vi) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica o Investimento Mínimo;
- (vii) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade das Sobras que será objeto do Direito de Subscrição de Sobras ;
- (viii) após o término do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, será divulgado, na Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante esse período, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta;

- (ix) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras;
- (x) durante o Período de Subscrição, que será iniciado juntamente com o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo;
- (xi) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o disposto na Seção “Oferta Não Institucional”, na página 71 deste Prospecto Definitivo;
- (xii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;
- (xiii) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na Seção “Oferta Institucional”, na página 74 deste Prospecto;
- (xiv) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xv) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o boletim de subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (xvi) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;
- (xvii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta;
- (xviii) 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;
- (xix) Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas. O Fundo poderá, mas não obrigatoriamente deverá, contratar o Formador de Mercado para fomentar a liquidez das Novas Cotas; e
- (xx) 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, que será iniciado juntamente com o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas, deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Subscrição, o(s) qual(is) será(ão) de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ter sido cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No Procedimento de Alocação, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional, serão destinadas à colocação junto a Investidores Não Institucionais.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRES, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRES, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRES, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

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

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 108 DESTES PROSPECTO;**

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, na página 60 deste Prospecto”;

(iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional;

(iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, até às 11:00 da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta;

(v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 77 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na Seção “Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 73 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e

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

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e na Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 77 abaixo.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA PROPOSTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 89 A 110 DESTA PROPOSTA PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO(S) PEDIDO(S) POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOPTADOS 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 à quantidade das Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

Não obstante ao disposto acima, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda a quantidade destinada à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem indicado no seu Pedido de Subscrição o interesse pelas Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração,

mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Subscrição.

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

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

Oferta Institucional

Durante o Período de Subscrição, o Investidor Institucional, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas, deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos no presente Prospecto Definitivo. No Procedimento de Alocação, que será realizado após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência e do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, no máximo, 100% (cem por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas) serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar ou reduzir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Institucional, observado o disposto abaixo:

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

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE ALOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 108 DESTES PROSPECTOS;**

(iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, abaixo (página 60);

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

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, ou seja, R\$ 123,33 (cento e vinte e três reais e trinta e três centavos); e

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

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 77 abaixo.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

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

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

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

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

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A**

LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 108 DESTA PROSPECTO.

Alocação e Liquidação da Oferta

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

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

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

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

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

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

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, ou seja, R\$ 123,33 (cento e vinte e três reais e trinta e três centavos), não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

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

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

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras, dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, ou seja, R\$ 123,33 (cento e vinte e três reais e trinta e três centavos), sem prejuízo da possibilidade do Coordenador Líder alocar a referida ordem para outro Cotista ou Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e/ou dos Investidores da Oferta de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Formador de Mercado

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

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

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

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão 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 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

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

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

Negociação e Custódia das Cotas no Mercado

As Novas Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no DDA, administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever qualquer Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. A admissão à negociação das Novas Cotas foi deferida em 21 de fevereiro de 2020 pela B3, sujeita à obtenção do registro na CVM.

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

Inadequação de investimento

O investimento nas 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 Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no **mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de 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 “5. Fatores de Risco”, nas páginas 89 a 110 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.**

Admissão à Negociação das Novas Cotas do Fundo na B3

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

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

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

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

Contrato de Distribuição

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

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

Regime de Distribuição das Novas Cotas

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

Condições Precedentes

Adicionalmente ao disposto nos documentos da Oferta e na legislação aplicável, a distribuição das Novas Cotas estará sujeita às seguintes condições precedentes, as quais deverão ocorrer até a obtenção do registro da Oferta junto à CVM:

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder, pelo Administrador e pelo Gestor da contratação dos Assessores Jurídicos e dos Demais Prestadores de Serviços (conforme abaixo definidos);
- (iii) acordo entre as Partes e o Administrador quanto à estrutura da operação e da Oferta e do conteúdo da documentação da operação;
- (iv) obtenção do registro definitivo para a distribuição pública das Novas Cotas expedido pela CVM com as características descritas neste Contrato;
- (v) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos assessores legais, incluindo o Contrato de Distribuição, 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;
- (vi) registro do Ato do Administrador nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos;

- (vii) obtenção do registro das Novas Cotas, conforme o caso, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes administrados e operacionalizados pela B3;
- (viii) manutenção do registro do Administrador perante a CVM como administrador fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável;
- (ix) fornecimento pelo Fundo e pelo Gestor, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo que o Fundo e o Gestor serão responsáveis pela veracidade, validade, completude e suficiência das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos deste Contrato;
- (x) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da due diligence jurídica elaborada pelos Assessores Jurídicos exclusivamente para a análise dos poderes societários do Gestor e do Administrador, representando o Fundo, bem como do processo de back-up, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xi) recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de parecer legal dos Assessores Legais (Legal Opinion) atestando a legalidade da Documentação da Oferta em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelo Administrador e pelo Gestor bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade da Emissão, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (xii) acordo entre o Gestor, o Administrador e o Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta para potenciais investidores interessados em adquirir as Novas Cotas, sempre mediante atendimento à legislação e regulamentação aplicável e às práticas de mercado, observadas as condições previstas neste Contrato;
- (xiii) registro dos atos que aprovarão a Oferta nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos;
- (xiv) obtenção pelo Gestor e pelo Administrador, suas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e da Documentação da Oferta, junto a quando aplicáveis: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e outros, se aplicável; (c) órgão dirigente competente do Gestor e do Administrador, conforme o caso;
- (xv) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo condição fundamental de funcionamento;
- (xvi) que, na data de início da distribuição das Novas Cotas, todas as informações e declarações relativas ao Fundo e ao Gestor e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras, suficientes, consistentes e corretas;
- (xvii) que as informações constantes do Estudo de Viabilidade sejam verdadeiras, suficientes, consistentes e corretas na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, bem como que não ocorra qualquer ato ou fato, até o encerramento da Oferta, que faça com que as informações do Estudo de Viabilidade se tornem obsoletas, incorretas, falsas ou insuficientes;
- (xviii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Gestor ou do Administrador, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social do Gestor ou do Administrador, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle. Entende-se por “controle” o conceito decorrente do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xix) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846/13, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2010, conforme aplicável pelo Gestor, pelo Administrador ou por qualquer de suas respectivas sociedades controladoras, controladas ou coligadas (em qualquer dos casos, diretas ou indiretas);
- (xx) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas do Gestor, Administrador e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle), controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) ou sociedades sob controle comum (“**Grupo Econômico**”); (b) pedido de autofalência do Gestor, Administrador ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face do Gestor, Administrador e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico e não devidamente elidido antes da data de divulgação da Oferta; (d) propositura pelo Gestor, Administrador e/ou por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos de plano de recuperação extrajudicial a

- qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pelo Gestor, Administrador e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxi) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliários (inclusive em sua tributação ou tributação dos cotistas) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Novas Cotas, conforme o caso, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas;
 - (xxii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade ou pessoa do respectivo Grupo Econômico, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
 - (xxiii) cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador e sociedades de seus respectivos Grupos Econômicos de todas as obrigações previstas na Instrução CVM 400, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Emissão objeto deste Contrato previstas na regulamentação emitida pela CVM;
 - (xxiv) cumprimento, pelo Gestor e pelo Administrador, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos decorrentes deste Contrato, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
 - (xxv) a Emissão e a Oferta deverão atender aos requisitos do Código ANBIMA, quando aplicáveis;
 - (xxvi) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro do Administrador, do Gestor e/ou de qualquer sociedade ou pessoa do seu Grupo Econômico perante o Coordenador Líder;
 - (xxvii) obtenção de autorização, pelo Gestor, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e dos demais prestadores de serviço, conforme necessário, nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado; e
 - (xxviii) obtenção de laudos de avaliação atualizados dos imóveis a serem adquiridos pelo Fundo de forma satisfatória ao Gestor e ao Coordenador Líder da Oferta; e
 - (xxix) o Gestor e o Fundo, este último exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária, arcar com todo os custos e despesas no âmbito da Oferta.

Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais

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

- (i) **Comissão de coordenação e estruturação:** o valor correspondente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas; e
- (ii) **Comissão de distribuição:** o valor correspondente a 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor total das Novas Cotas **subscritas** e integralizadas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte, aos Participantes Especiais que aderirem à Oferta. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Fundo para que este pague diretamente os Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga ao Coordenador Líder.

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

A Taxa de Distribuição Primária também custeará outras despesas da Oferta que incluem, mas não se limitam a: (i) taxas, emolumentos e custos de registro da Oferta na CVM e/ou na B3; (ii) elaboração, impressão e arquivamento dos documentos da Oferta de todos os documentos relacionados ao registro da Oferta (incluindo este Prospecto); (iii) de quaisquer alterações ou complementações dos mesmos, bem como da impressão e

fornecimento de cópias de cada um deles para o Coordenador Líder (inclusive custos de correio e despacho); (iv) às publicações inerentes à Oferta, exigidas pela Instrução CVM 400; (v) despesas com apresentações da Oferta para potenciais investidores, bem como despesas gerais razoáveis e devidamente comprovadas da Oferta; e (vi) quaisquer despesas razoáveis que o Coordenador Líder tenha incorrido, relacionadas diretamente à Oferta e devidamente documentadas, tais como viagens, estadias, gastos com comunicação de longa distância, entre outros.

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

Data de Liquidação

A Data de Liquidação das Novas Cotas está prevista para ocorrer em 31 de março de 2020 ("**Data de Liquidação**").

Cópia do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, nos endereços indicados na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Outras Informações" deste Prospecto Definitivo, na página 85.

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 às Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da carta convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição ("**Termo de Adesão**").

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

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

Na hipótese de haver descumprimento, 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, a Participante Especial da Oferta em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição por ele coordenados. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

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

Evento	Etapas	Data prevista (1)(2)(3)
I.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3	10/02/2020
II.	Registro da Oferta	26/02/2020
III.	Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo	27/02/2020
IV.	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	05/03/2020
V.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	13/03/2020
VI.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	17/03/2020
VII.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	18/03/2020
VIII.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	18/03/2020
IX.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	18/03/2020
X.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, por meio do qual serão divulgados o montante de Novas Cotas subscritas durante o período para exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade das Sobras e o respectivo fator de proporção	18/03/2020
XI.	Início do período para exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3 e no Escriturador Início do Período de Subscrição	19/03/2020
XII.	Encerramento do período para exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3	24/03/2020
XIII.	Encerramento do período para exercício do Direito de Subscrição de Sobras no Escriturador	25/03/2020
XIV.	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras	25/03/2020
XV.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras (informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante esse período, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta)	25/03/2020
XVI.	Encerramento do Período de Subscrição	26/03/2020
XVII.	Data de realização do Procedimento de Alocação	27/03/2020
XVIII.	Data de Liquidação da Oferta	01/04/2020
XIX.	Data de divulgação do Anúncio de Encerramento	02/04/2020

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

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

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja as Seções “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta” e “Suspensão ou Cancelamento da Oferta”, página 77 deste Prospecto.

O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição

de Sobras e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página do Administrador, do Coordenador Líder, dos demais Participantes Especiais, da CVM, da B3, do Gestor e do Fundos.net, administrado pela B3, nos endereços indicados abaixo:

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

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII Oferta Pública de Distribuição da 4ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência” ou “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras” ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

Gestor: www.xpasset.com.br/xplog (neste site selecionar “Governança”, em seguida “Emissão de Cotas”, e então clicar em “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência” ou “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras” ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2020” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência” ou “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras” ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

B3: www.b3.com.br (neste website e clicar em ”Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII – 4ª Emissão” e, então, localizar o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras ou quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

Fundos.Net: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, acessar “XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência” ou “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras” ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Nova Cota (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Comissão de Estruturação ⁽¹⁾⁽⁹⁾	7.500.001,27	1,78	1,50%
Comissão de Distribuição ⁽¹⁾⁽⁹⁾	10.000.001,70	2,37	2,00%
Tributação	1.869.120,40	0,44	0,37%

Advogados ⁽¹⁾	275.000,00	0,07	0,05%
Taxa de Registro na CVM ⁽¹⁾	317.314,36	0,08	0,06%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3 ⁽¹⁾	223.388,16	0,05	0,04%
Taxa de Subscrição B3	36.895,75	0,01	0,01%
Taxa de Registro na ANBIMA ⁽¹⁾	20.165,00	0,00	0,00%
Roadshow	100.000,00	0,02	0,02%
Cartório e Despesas de Registro	15.000,00	0,00	0,00%
Outras Despesas ⁽⁴⁾	20.000,00	0,00	0,00%
TOTAL	20.376.886,64	4,83	4,08%

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

(2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 500.000.085,00 (quinhentos milhões e oitenta e cinco reais).

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

(3) para mais informações sobre o cálculo e as comissões do Coordenador Líder e dos demais Participantes Especiais da Oferta, veja esta seção “Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição – Comissionamentos do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais”, nas páginas 79 e 81 deste Prospecto Definitivo.

(4) Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, impressões, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de estruturação e distribuição da Oferta. Os eventuais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Novas Cotas, serão revertidos em benefício do Fundo. Eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

Taxa de Distribuição Primária (em R\$)

Preço de Subscrição (R\$)	Custo por Nova Cota (R\$)	Taxa primária de Distribuição	% em relação ao valor unitário da Nova Cota	Valor Líquido por Nova Cota (R\$) ⁽¹⁾
118,50	4,83	4,83	4,08%	118,50

¹O 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 e as demais despesas serão arcados pela Taxa de Distribuição Primária.

Outras informações

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

Administrador:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 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 clicar em “FII XP Log” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”)

Coordenador Líder:

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

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

CEP 04543-907 - São Paulo - SP

At.: Sr. Fábio Fukuda
Telefone: (11) 3526-1300
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 Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII Oferta Pública de Distribuição da 4ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”).

Gestor:

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, parte, Itaim Bibi
CEP 04538-132 - São Paulo - SP

At.: Pedro Carraz
Telefone: (11) 3526-0148
E-mail: ri@xpasset.com.br
Website: www.xpasset.com.br/xplog (neste site selecionar “Governança”, em seguida “Emissão 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:

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

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 Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”)

Para acesso a este Prospecto Definitivo, pelo Fundos.net, consulte: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, acessar “XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

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

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: www.b3.com.br (neste website e clicar em ”Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII – 4ª Emissão” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

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

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando, àquelas 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 e aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

I. Riscos de mercado.

Fatores macroeconômicos

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

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

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das 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.

Demais riscos macroeconômicos

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

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

II. Riscos institucionais.

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

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

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

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

uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

III. **Risco de crédito.**

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

IV. **Riscos relacionados à liquidez da carteira do Fundo e das Cotas.**

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as 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 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 de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

VI. **Riscos tributários.**

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das

Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

VII. Riscos de alterações nas práticas contábeis.

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

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

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

IX. Risco jurídico.

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

X. 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.

XI. 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.

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

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

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

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

XIV. Riscos de prazo.

Considerando que a aquisição de Novas 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 pelas Cotas no mercado secundário.

XV. 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.

XVI. Risco de desenquadramento passivo involuntário.

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

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

XVII. Risco de indisponibilidade 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.

XVIII. 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. Por outro lado, 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.

XIX. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.

O investimento nas Novas 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.

XX. 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 gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

XXI. Risco de potencial conflito de interesse.

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

XXII. 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.

XXIII. 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.

XXIV. 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 Novas Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Novas 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 Novas 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.

XXV. Risco relativo às novas emissões.

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

XXVI. 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 B3 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.

XXVII. 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.

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

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

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

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

XXX. 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.

XXXI. 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.

XXXII. Riscos relativos ao setor imobiliário.

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

(i) *Risco imobiliário*

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, mas não se limitando a fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como 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 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 empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos ou que não tenham obtido ou renovado todas as licenças aplicáveis. A demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo ou 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, as indenizações poderão não ser pagas pelas seguradoras ou poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. 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 terceiros que tenham sofrido perdas em decorrência 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 total ou parcial*

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

(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 dos imóveis*

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

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

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

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

(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 com mesma destinação em certa região, e suas margens de lucros podem ainda 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 Cotas poderá ser prejudicada.

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

(xv) *Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos*

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

(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 decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

(xvii) *Riscos de despesas extraordinárias*

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis Investidos, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como 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 desastres naturais e sinistro*

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

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

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

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

A não contratação de seguro pelos locatários dos imóveis investidos pode culminar na falta de recebimento de indenização no caso de ocorrência de sinistros e/ou na obrigação do Fundo em cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais imóveis, por força de decisões judiciais. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

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

Ademais, a não obtenção ou não renovação de AVCB pode resultar na dificuldade em contratar seguro patrimonial para o imóvel, recebimento de indenização, impossibilidade de obtenção de licença de funcionamento pelo locatário ou na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

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

(xxiii) *Risco de desenvolvimento/construção das obras dos empreendimentos imobiliários*

O Fundo poderá adquirir terrenos com imóveis em construção. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

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

O Fundo poderá adquirir terrenos com imóveis em construção. Assim, o Fundo poderá 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.

(xxv) *Riscos Relativos à Aquisição de Imóveis pelo Fundo*

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode impactar adversamente o preço dos Imóveis.

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

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

XXXIII. Propriedade das Cotas e não dos 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.

XXXIV. 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.

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

XXXVI. 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.

XXXVII. Risco de Execução das Garantias Atréadas 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 atréadas 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.

XXXVIII. Risco de exposição associados à locação de imóveis

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

XXXIX. Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários.

O Fundo poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Referido procedimento pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

XL. Risco Regulatório

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

XLI. Riscos relativos ao pré-pagamento

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

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 de substituição do Gestor.

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

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 galpões de logística, dentre outros correlatos. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

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

XLVI. Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados.

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, como parte da estratégia de investimento, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

XLVII. Risco relacionado à possibilidade de inadimplência

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento de locatários dos imóveis ou dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos 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 rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

XLVIII. Riscos relativos à Oferta.

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

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

Risco de não concretização da Oferta

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

Caso a totalidade dos Cotistas exerça sua preferência para a subscrição das Novas Cotas da Oferta, inclusive para fins do Direito de Subscrição de Sobras, a totalidade das Novas Cotas ofertadas poderá ser destinada exclusivamente à oferta aos Cotistas, de forma que a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional poderão vir a não ser realizadas.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Subscrição, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item “Distribuição parcial” na página 60 deste Prospecto Definitivo, e as Pessoas Vinculadas.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

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

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

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

Em complemento ao previsto no item “Negociação e Custódia das Cotas no Mercado” na página 78 deste Prospecto Definitivo, as Novas Cotas inscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto Definitivo, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas 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 Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

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

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

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

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos:

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

XLIX. Riscos relacionados à utilização dos recursos provenientes da Oferta para aquisição dos Ativos Sudeste e Ativos Nordeste cujas propostas vinculantes não tenham sido assinadas.

Na data deste Prospecto, o Fundo não celebrou qualquer instrumento vinculante que lhe garantam o direito à aquisição dos Ativos Sudeste e Ativos Nordeste com os recursos decorrentes da Oferta, conforme descrito na Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto.

Deste modo, a destinação de recursos da Oferta é estimada com relação aos Ativos Sudeste e Ativos Nordeste, não configurando qualquer compromisso do Fundo ou do Administrador em relação à efetiva aplicação de parte dos recursos obtidos no âmbito da Oferta para aquisição dos Ativos Sudeste e Ativos Nordeste, cuja concretização dependerá, dentre outros fatores, da assinatura das respectivas propostas vinculantes e concretização das negociações.

Além disso, 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 a serem identificados na diligência dos referidos Ativos Sudeste e Ativos Nordeste, perda da exclusividade na aquisição dos referidos Ativos Sudeste e Ativos Nordeste, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento.

Caso o Fundo não consiga adquirir referidos Ativos Sudeste e Ativos Nordeste, o Fundo poderá não obter o resultado esperado com tais investimentos e, portanto, a sua rentabilidade esperada será afetada negativamente.

L. 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.

LI. Informações contidas neste Prospecto Definitivo.

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

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

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

6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

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

1. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

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

Ademais, nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco 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 quotas 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 Quotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

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

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

C) IR

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

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

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

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

(ii) Cotistas residentes no exterior

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

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

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que tributem 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 fiscal previstos na IN RFB 1.530/14), assim como o país ou dependência 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

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

B) IR

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

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

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

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

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

C) Outras considerações

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

O Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pelo Administrador de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta.

Nos últimos 12 (doze) meses anteriores à presente data, o Coordenador Líder atuou como coordenador da 1ª, 2ª e 3ª emissão de Cotas do Fundo, bem como de outros fundos administrados pelo Administrador.

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.

Nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o Coordenador Líder participou da oferta pública de distribuição da 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) emissões de Cotas do Fundo, o qual é gerido pelo Gestor.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção “Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo de Custos da Oferta”, na página 84 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 96 do Prospecto Definitivo.

Relacionamento do Administrador com o Escriturador

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento mantido em virtude da prestação de serviços de Administrador do Fundo, o Administrador e o Escriturador não possuem qualquer relacionamento. O Administrador e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e o Escriturador não possuem qualquer relacionamento. A XP Investimentos, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação desses serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP Investimentos.

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

Relacionamento do Gestor com o Escriturador

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

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

Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder

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

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

Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador

Na data deste Prospecto, além do relacionamento mantido com o Escriturador em virtude da prestação de serviços de Administrador do Fundo, o Auditor Independente é responsável pela auditoria de outros 43 (quarenta e três) fundos administrados pelo Administrador.

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

Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor

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

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

Relacionamento entre os Imóveis e o Administrador e o Gestor

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

ANEXOS

- ANEXO I** - REGULAMENTO VIGENTE
- ANEXO II** - ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO
- ANEXO III** - ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO IV** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO V** - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO VI** - INFORME ANUAL - ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM 472
- ANEXO VII** - INFORME TRIMESTRAL - ANEXO 39 II DA INSTRUÇÃO CVM 472
- ANEXO VIII** - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Radislau Lamotta

Rua Benjamin Constant, 152 - Centro

Tel.: (XX11) 3107-0031 - (XX11) 3106-3142 - Email: 6rtd@6rtd.com.br - Site: www.6rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.873.172 de 26/07/2019

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **43 (quarenta e três) páginas**, foi apresentado em 26/07/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.873.649, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.873.172** e averbado no registro nº 1.844.401 no Livro de Registro B deste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado a seguinte assinatura digital:

CRISTIANO DA SILVA FERREIRA:28165088890(Padrão: PDF)

São Paulo, 26 de julho de 2019

Assinado eletronicamente

Radislau Lamotta
OFICIAL

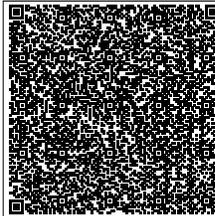
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62



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.

00181627814215156



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
1136544TIFE000032183AF19D

Página 000001/000043  Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
	R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62

1



ATO DO ADMINISTRADOR

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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários (“**Administrador**”), neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra-assinados, na qualidade de instituição administradora do **XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.502.794/0001-85 (“**Fundo**”), vem, por meio deste instrumento particular, em cumprimento às deliberações da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária do Fundo, realizada em 15 de julho de 2019 (“**AGOE**”), alterar o Regulamento do Fundo, tão somente para refletir a alteração da Gestora, o qual passará a vigorar conforme minuta anexa ao presente instrumento.

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

São Paulo, 25 de julho de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Página 000002/000043 Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislaú Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
	R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62

2



REGULAMENTO

DO

XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Datado

de

15 de julho de 2019

Página 000003/000043  Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62

3



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 DESCREDECENCIAMENTO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR 16	
CAPÍTULO 10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE	17
CAPÍTULO 11. ENCARGOS DO FUNDO	19
CAPÍTULO 12. COTAS E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	21
CAPÍTULO 13. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO	23
CAPÍTULO 14. AMORTIZAÇÃO E RESGATE	23
CAPÍTULO 15. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA	24
CAPÍTULO 16. APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO	24
CAPÍTULO 17. RISCOS	25
CAPÍTULO 18. ASSEMBLEIA GERAL	25
CAPÍTULO 19. CONFLITO DE INTERESSES	30
CAPÍTULO 20. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	31
CAPÍTULO 21. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	32
CAPÍTULO 22. ATOS E FATOS RELEVANTES	33
CAPÍTULO 23. LIQUIDAÇÃO	33
CAPÍTULO 24. TRIBUTAÇÃO	34
CAPÍTULO 25. DISPOSIÇÕES FINAIS	35
ANEXO I – DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO	36
ANEXO II - SUPLEMENTO DAS COTAS DO FUNDO	41

Página 000004/000043 Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislaw Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

4



CAPÍTULO 1. DEFINIÇÕES

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

CAPÍTULO 2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

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

CAPÍTULO 3. PRAZO DE DURAÇÃO

3.1. O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

CAPÍTULO 4. PÚBLICO ALVO

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

CAPÍTULO 5. OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

Página 000005/000043 Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislaú Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

5



reais sobre Imóveis (em conjunto com o Imóveis, os “Ativos Alvo”). Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos nos seguintes ativos (em conjunto com os Ativos Alvo, os “Ativos Imobiliários”):

- (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo;
- (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento exclusivamente atividades permitidas ao Fundo;
- (iii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
- (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento exclusivamente atividades permitidas ao Fundo;
- (v) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (vi) letras hipotecárias;
- (vii) letras de crédito imobiliário; e
- (viii) letras imobiliárias garantidas.

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

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

5.2. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Alvo, ou outros Ativos Imobiliários, ou Ativos Financeiros específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados

Página 000006/000043 Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislaw Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00		R\$ 394,62

6



de diversificação, sendo certo que não há limite de investimento por Imóvel pelo Fundo, podendo, portanto, haver apenas um único Imóvel no patrimônio do Fundo.

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

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

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

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

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

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

5.2.7. Para os Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por modalidade, nos termos do § 6º do art. 45 da Instrução CVM 472/08, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do Fundo, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Imobiliários.

5.2.8. Não obstante o disposto acima, deverá ser observado o limite de investimento por emissor previsto na Instrução CVM 555, nos termos do § 5º do art. 45 da Instrução CVM 472/08. Adicionalmente, o Administrador e o Gestor deverão cumprir as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Instrução CVM 555, sendo que, em caso de não ser realizado o reenquadramento da carteira, o Administrador e o Gestor poderão convocar uma assembleia geral extraordinária de cotistas para deliberar sobre eventual amortização de Cotas para reenquadrar a carteira.

5.3. Uma vez integralizadas as Cotas do Fundo, a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada ou investida em Ativos Imobiliários e não for objeto de distribuição de resultados, nos termos deste Regulamento, poderá ser aplicada pelo Gestor, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes, em (os “Ativos Financeiros”): (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN; (iii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção

<p>Página 000007/000043</p> <p>Registro Nº 1.873.172 26/07/2019</p>	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
	R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62

7



patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (v) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08.

5.3.1. Sem prejuízo do previsto na Cláusula 5.3 acima, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação, exclusivamente para fins de realizar o pagamento dos encargos do Fundo previstos neste Regulamento.

5.3.2. O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou ao Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

5.4. A aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada, direta ou indiretamente, à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente, e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Gestor ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08 e os limites previstos neste Regulamento. Adicionalmente, os Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação do Gestor, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

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

5.6. O Fundo, em concordância entre o Administrador e o Gestor, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o eventual fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários.

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

5.8. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

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

Página 000008/000043 Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislaw Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

8



5.10. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto, quando houver, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

5.11. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Administrador e pelo Gestor na implantação da Política de Investimento descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou os demais prestadores de serviços do Fundo, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas.

CAPÍTULO 6. PRESTADORES DE SERVIÇOS

6.1. A administração do Fundo será realizada pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“Administrador”).

6.1.1. O Administrador será o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, nos termos da Lei nº 8.668/93 e na regulamentação aplicável.

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

6.2. A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pela **XP Vista Asset Management Ltda**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº CNPJ 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 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

Página 000009/000043 Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

9



linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

6.3.1. Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

6.3.2. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros ou dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

6.4. A escrituração de Cotas será exercida por instituição prestadora de serviço de escrituração de cotas devidamente habilitada para tanto (“Escriturador”).

6.5. Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços (“Auditor Independente”).

6.6. Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08, observado que é vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

6.6.1. A contratação de partes relacionadas ao Administrador ou ao Gestor do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08.

6.7. A distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre o Administrador e o Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

6.8. O Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, poderá contratar terceiros para prestar serviços ao Fundo, nos termos da regulamentação em vigor, inclusive para prestar o serviço de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, mediante solicitação e indicação do Gestor.

6.9. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e, exclusivamente, por recomendação expressa do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de

Página 000010/000043 Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislaw Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

10



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;

Página 000011/000043 Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislaw Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

11



- (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;

Página 000012/000043 Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

12



- (xvii) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- (xviii) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08;
- (xix) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;
- (xx) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (xxi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento; e
- (xxii) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:
 - a) distribuição das Cotas do Fundo a cada nova oferta;
 - b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
 - c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e
 - d) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

7.2. O Gestor deverá, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e assumidas no Contrato de Gestão:

- (i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar, alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Imobiliários (exceto Imóveis cuja aquisição e alienação é de responsabilidade do Administrador

Página 000013/000043 Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislaw Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00		R\$ 394,62

13



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;

<p>Página 000014/000043</p> <p>Registro Nº 1.873.172 26/07/2019</p>	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislaw Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

14



- (xi) orientar o Administrador a ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (xii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- (xiii) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiv) recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de manter o valor dos Imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;
- (xv) indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis, entre outros que julgue necessário ao cumprimento adequado dos incisos (i), (ii), (iii) e (ix) supra;
- (xvi) validar orçamento anual dos resultados operacionais dos Imóveis;
- (xvii) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08;
- (xviii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administrador e gestor do Fundo, respectivamente
- (xix) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e
- (xx) votar nas assembleias gerais dos Imóveis, caso seja condômino, dos Ativos Financeiros e/ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://www.xpgestao.com.br/>.

O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

7.3. O Administrador conferirá amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os ativos listados na Política de Investimentos (exceto Imóveis), de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação

Página 000015/000043 Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

15



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;

Página 000016/000043 Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislaw Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
	R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62

16



(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 reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto imediatamente, que deverá ser convocada pelo Administrador, e poderá ocorrer também mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas ou pela CVM.

9.4. Caso a Assembleia Geral referida nas Cláusulas 9.2 e 9.3 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador e/ou gestor, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo administrador ou gestor eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá convocar nova Assembleia Geral para nova eleição ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

9.4.1. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final da Cláusula acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará

Página 000017/000043 Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

17



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.

9.6. A não substituição do Gestor ou do Administrador: (i) até 120 (cento e vinte) dias contados da data da renúncia, substituição ou do descredenciamento; ou (ii) até 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

9.7. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, ou o término do prazo indicado na Cláusula acima, o que ocorrer primeiro.

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

9.9. No caso de renúncia do Administrador ou do Gestor, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

9.10. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador ou do Gestor, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO 10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE

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

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

Página 000018/000043  Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
	R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62

18



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

10.1.2. Para fins do cálculo da Taxa de Administração, será considerada base de cálculo (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”):

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

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

10.2. A Taxa de Administração engloba também os pagamentos devidos ao Gestor (conforme dispostos abaixo na cláusula 10.5), ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

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

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

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

10.6. O Gestor fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”) correspondente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do valor total integralizado de Cotas do Fundo, já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a Taxa de Administração, que exceder a variação acumulada do IPCA, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, acrescido de um *spread* de 6% (seis por cento), para fins de cálculo da Taxa de Performance. A Taxa de Performance será paga ao Gestor sempre que

Página 000019/000043  Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
	R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62

19



houver amortização de Cotas, ou outros pagamentos aos Cotistas autorizados por este Regulamento, conforme definição de “Va” abaixo, bem como por ocasião da liquidação do Fundo, em qualquer caso, desde que o valor total integralizado de Cotas, corrigido pela variação do IPCA, acrescido de um *spread* de 6% (seis por cento), para fins de cálculo da Taxa de Performance a partir da data da respectiva integralização, tenha sido totalmente restituído aos Cotistas por meio de amortizações ou pagamentos. A Taxa de Performance será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero (TP>0):

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

onde,

TP = Taxa de Performance;

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

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

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

10.6.1. Para fins da Cláusula 10.5 acima, caso o IPCA deixe de existir, ele deverá ser substituído pelo seu substituto legal.

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

10.8. O Fundo não terá taxa de saída.

CAPÍTULO 11. ENCARGOS DO FUNDO

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

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

Página 000020/000043  Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

20



- (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;
- (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.

Página 000021/000043 Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislaw Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

21



11.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo pela regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário devem correr por conta do Administrador.

11.3. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

11.4. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas; (iii) custódia das Cotas do Fundo; e (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos deste Regulamento.

CAPÍTULO 12. COTAS E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

12.1. O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas.

12.2. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

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

<p>Página 000022/000043</p> <p>Registro Nº 1.873.172 26/07/2019</p>	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
	R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62

22



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.

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.

Página 000023/000043  Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislaú Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

23



12.10. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

CAPÍTULO 13. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

13.1. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

13.1.1. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão e Ciência de Risco, nos termos da regulamentação em vigor.

13.2. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser fixada nos documentos da Oferta, nos termos do Boletim de Subscrição.

13.2.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição.

CAPÍTULO 14. AMORTIZAÇÃO E RESGATE

14.1. As Cotas poderão ser amortizadas, a critério do Administrador sob única e exclusiva orientação do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos.

14.2. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

14.3. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução nº CVM 472/08, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Página 000024/000043  Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

24



CAPÍTULO 15. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

15.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão de exclusiva responsabilidade do Administrador, e serão adquiridos pelo Administrador ou pelo Gestor, conforme o caso, em caráter fiduciário pelo Administrador, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo ao Administrador administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral.

15.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas neste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

15.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os Imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

15.4. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO 16. APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

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

16.2. A apuração do valor dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

16.3. O critério de precificação dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários é reproduzido no manual de precificação dos ativos do Custodiante.

16.4. No caso de Imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada.

16.5. Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser pelo Administrador sob orientação única e exclusiva do Gestor.

Página 000025/000043  Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislaw Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

25



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

Página 000026/000043  Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

26



(xiii) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

18.1.1. A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

18.1.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou do Custodiante. Estas alterações devem ser comunicadas aos Cotistas por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

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

18.2.1. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias.

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

18.3. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede. A correspondência encaminhada por correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

18.4. Independentemente das formalidades previstas neste Capítulo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

18.5. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

Página 000027/000043  Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislaw Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

27



- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

18.6. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata a Cláusula 18.5 acima são, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

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

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

18.8. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

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

18.9.1. O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pela Administradora em cada processo de consulta formal observando:

- (i) as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
- (ii) as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

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

Página 000028/000043  Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

28



18.10.1. As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xiii) da Cláusula 18.1 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

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

18.10.2. Os percentuais de que trata a Cláusula 18.10.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

18.11. Somente poderão votar na assembleia geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

18.12. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo.

18.12.1. Ao receber a solicitação de que trata a Cláusula acima, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

18.12.2. Nas hipóteses de solicitação de procuração, conforme previsto nesta Cláusula, o Administrador pode exigir: (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes. Sendo vedado ao Administrador: (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido; (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer outros documentos não previstos nesta Cláusula.

18.12.3. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome dos Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

18.13. Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

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

Página 000029/000043  Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislaú Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

29



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

18.13.1. Não se aplica a vedação prevista nesta Cláusula quando:

- (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas na Cláusula 18.13 acima;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

18.14. Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

18.14.1. O pedido de que trata a Cláusula acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

18.14.2. O percentual de que trata a Cláusula acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

18.15. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

18.15.1. A eleição do representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e

Página 000030/000043  Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

30



- (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.

Página 000031/000043 Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00		R\$ 394,62

31



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.

Página 000032/000043  Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislaw Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00		R\$ 394,62

32



20.5. O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis e dos demais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá orientar o Administrador para reter até 5% (cinco por cento) dos lucros acumulados e apurados semestralmente pelo Fundo.

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

20.6.1. Caso a Assembleia Geral prevista na Cláusula 20.6 acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis e demais Ativos Imobiliários do Fundo, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e, na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

20.7. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar novos recursos no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

CAPÍTULO 21. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

21.1. O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM nº 472/08, nos prazos previstos na referida Instrução.

21.1.1. A divulgação de informações referidas neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08, serão realizadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (<https://www.vortex.com.br>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

21.2. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

21.3. O envio de informações por meio eletrônico previsto na Cláusula 21.2 acima dependerá de autorização do cotista do Fundo.

Página 000033/000043  Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

33



21.4. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

CAPÍTULO 22. ATOS E FATOS RELEVANTES

22.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos meios indicados neste Regulamento.

22.1.1. Para fins da cláusula acima, é considerado fato relevante qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das Cotas ou valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

CAPÍTULO 23. LIQUIDAÇÃO

23.1. O Fundo será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

23.2. A liquidação do Fundo e o 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.

Página 000034/000043 Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislaw Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

34



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

Página 000035/000043 Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

35



favorável aos Cotistas pessoas naturais, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

24.2. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

24.3. O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO 25. DISPOSIÇÕES FINAIS

25.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

25.2. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

25.3. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

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

São Paulo, 15 de julho de 2019

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Página 000036/000043  Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislaw Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

36



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,

<p>Página 000037/000043</p> <p>Registro Nº 1.873.172 26/07/2019</p>	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
	R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62

37



	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.
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 “ <i>CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE GESTÃO DA CARTEIRA DO XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII</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: (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.
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.

Página 000038/000043 Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
	R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62

38



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 LOG Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
Gestor	XP Vista Asset Management Ltda , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob nº CNPJ 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 na área logística ou industrial, 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 a 2.100.000 (dois milhões e cem mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais) para a manutenção da Oferta Pública da Primeira Emissão.
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,

<p>Página 000039/000043</p> <p>Registro Nº 1.873.172 26/07/2019</p>	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
	R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62

39



	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.

Página 000040/000043 Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
	R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62

40



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

Página 000041/000043 Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

41



ANEXO II - SUPLEMENTO DAS COTAS DO FUNDO

Montante Inicial 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 Inicial da Primeira Emissão poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), correspondente a até 1.400.000 (um milhão e quatrocentas mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a exclusivo critério do Fundo e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta da Primeira Emissão. O exercício da opção de distribuição das Cotas Adicionais ocorrerá até a Primeira Liquidação das Cotas.
Cotas do Lote Suplementar:	Nos termos do artigo 14, § 1º e do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Primeira Emissão poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), correspondente a até 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder da Oferta da Primeira Emissão e caso a procura pelas Cotas objeto da Oferta da Primeira Emissão assim justifique. O exercício da opção de distribuição das Cotas do Lote Suplementar ocorrerá até a Primeira Liquidação das Cotas.
Valor Unitário	O valor unitário da Cota, na data da Primeira Emissão é de R\$ 100,00 (cem reais).

Página 000042/000043  Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
	R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62

42



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 2.100.000 (dois milhões e cem mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais) para a manutenção da Primeira Emissão. Caso não sejam subscritas Cotas em montante correspondente ao Montante Mínimo da Primeira Emissão até o término do prazo de subscrição das cotas, o Fundo será liquidado, nos termos do artigo 13, § 2º, II da Instrução CVM nº 472/08, e a Primeira Emissão será cancelada. Caso sejam subscritas e integralizadas cotas em quantidade igual ou superior ao Montante Mínimo, mas não correspondente ao valor total da Primeira Emissão, o Administrador realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

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.

Página 000043/000043 Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislaú Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
	R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62

43

**Público Alvo:**

A Oferta é destinada aos (i) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”) e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos (“Investidores Não Institucionais”).

Período de Colocação:

Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Primeira Emissão.

Coordenador Líder:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-78.

ANEXO II

ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Radislau Lamotta

Rua Benjamin Constant, 152 - Centro

Tel.: (XX11) 3107-0031 - (XX11) 3106-3142 - Email: 6rtd@6rtd.com.br - Site: www.6rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.884.987 de 13/02/2020

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **6 (seis) páginas**, foi apresentado em 13/02/2020, o qual foi protocolado sob nº 1.885.757, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.884.987** e averbado no registro nº 1.873.172 de 26/07/2019 no Livro de Registro B deste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Apresentante

UNIPROOF SERVICOS E TECNOLOGIA LTDA (REGISTRO PLENO)

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

CRISTIANO DA SILVA FERREIRA:28165088890(Padrão: PDF)
VICTOR OROSCO BORGES:37239537862(Padrão: PDF)

São Paulo, 13 de fevereiro de 2020

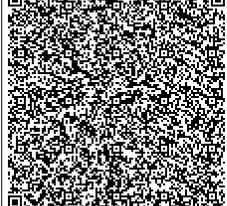
Assinado eletronicamente

Vanderleia Maria Pereira

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.cdtsp.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode. 00181163112847186		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 1136544TIBA000006110AE20N
---	--	--	--

Página 000001/000006  Registro Nº 1.884.987 13/02/2020	Protocolo nº 1.885.757 de 13/02/2020 às 08:37:05h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.884.987 em 13/02/2020 e averbado no registro nº 1.873.172 de 26/07/2019 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Vanderleia Maria Pereira - 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	



**ATO DO ADMINISTRADOR DO
XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/ME nº 26.502.794/0001-85**

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (“**Administrador**”), resolve, conforme recomendação da **XP 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 e nos termos da Cláusula 12.4 e seguintes do regulamento do Fundo, conforme versão consolidada vigente, aprovada em assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo, realizada em 15 de julho de 2019, registrada perante o 6º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.873.172, às margens do registro nº 1.844.401, em 26 de julho de 2019 (“**Regulamento**”):

1 – Aprovar a realização da quarta emissão de cotas do Fundo (“**Quarta Emissão**”), no montante de, no mínimo, 1.518.988 (um milhão, quinhentas e dezoito mil, novecentas e oitenta e oito) cotas e, no máximo, 4.219.410 (quatro milhões, duzentas e dezenove mil, quatrocentas e dez) cotas (“**Cotas da Quarta Emissão**”), sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição de lote adicional de Cotas da Quarta Emissão, todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 118,50 (cento e dezoito reais e cinquenta centavos) cada Cota da Quarta Emissão (“**Valor da Cota da Quarta Emissão**”), totalizando, no mínimo, R\$ 180.000.078,00 (cento e oitenta milhões e setenta e oito reais) e, no máximo, R\$ 500.000.085,00 (quinhentos milhões e oitenta e cinco reais), sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição de lote adicional de Cotas da Quarta Emissão, 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 400/03**”), Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472/08**”) e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“**Oferta**”), observadas as principais características indicadas no Suplemento constante do **Anexo I** ao presente instrumento, e demais termos e condições constantes dos documentos da Oferta.

2 – Aprovar a contratação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 (“**Coordenador Líder**”), para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas

Página 000002/000006 Registro Nº 1.884.987 13/02/2020	Protocolo nº 1.885.757 de 13/02/2020 às 08:37:05h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.884.987 em 13/02/2020 e averbado no registro nº 1.873.172 de 26/07/2019 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Vanderleia Maria Pereira - 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	



a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas da Quarta Emissão.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2020.

VÓRTX DISTRIBUÍDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

VICTOR OROSCO
Assinado de forma digital por VICTOR OROSCO BORGES:37239537862
Dados: 2020.02.10 10:32:43 -03'00'

CRISTIANO DA SILVA FERREIRA:28165088890
Assinado de forma digital por CRISTIANO DA SILVA FERREIRA:28165088890
Dados: 2020.02.10 09:25:29 -03'00'

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Página 000003/000006  Registro Nº 1.884.987 13/02/2020	Protocolo nº 1.885.757 de 13/02/2020 às 08:37:05h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.884.987 em 13/02/2020 e averbado no registro nº 1.873.172 de 26/07/2019 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Vanderleia Maria Pereira - 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 LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

SUPLEMENTO DAS COTAS DA 4ª EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Quarta Emissão do Fundo.

Número da Emissão: A presente Emissão representa a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo;

Montante da Quarta Emissão: No mínimo, R\$ 180.000.078,00 (cento e oitenta milhões e setenta e oito reais) e, no máximo, R\$ 500.000.085,00 (quinhentos milhões e oitenta e cinco reais), sem prejuízo da emissão e distribuição das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido);

Quantidade de Cotas: No mínimo, 1.518.988 (um milhão, quinhentas e dezoito mil, novecentas e oitenta e oito) e, no máximo, 4.219.410 (quatro milhões, duzentas e dezenove mil, quatrocentas e dez) cotas, sem prejuízo da emissão e distribuição das Cotas Adicionais (“Cotas da Quarta Emissão”);

Cotas Adicionais: O montante inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) (“Cotas Adicionais”), por decisão do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Quarta Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400/03. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;

Cotas Suplementares: Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas da Quarta Emissão, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400/03;

Preço de Emissão das Cotas da Quarta Emissão: R\$ 118,50 (cento e dezoito reais e cinquenta centavos) por Cota da Quarta Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, definido nos termos da Cláusula 12.4.1 do Regulamento, definido com base no Valor de Mercado (conforme abaixo definido), contemplando um desconto de 5,48% (cinco inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) (“Preço de Emissão da Cota da Quarta Emissão”). Entende-se por “Valor de Mercado”, a multiplicação (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando a média aritmética do preço de fechamento das cotas do Fundo dos últimos 90 (noventa) pregões, contados a partir do dia útil anterior à data do presente instrumento, informados pela B3;

Taxa de Distribuição Primária: Será devida pelos investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, terceiros cessionários do Direito de Preferência, e que exercerem o Direito de Subscrição de Sobras) adicionalmente ao Preço de Emissão das Cotas da Quarta Emissão, taxa em montante equivalente a 4,08% (quatro inteiros e oito centésimos por cento) do Preço de Emissão das Cotas da Quarta Emissão, totalizando o valor de R\$ 4,83 (quatro reais e oitenta e três centavos) por Cota

<p>Página 000004/000006</p> <p>Registro Nº 1.884.987 13/02/2020</p>	Protocolo nº 1.885.757 de 13/02/2020 às 08:37:05h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.884.987 em 13/02/2020 e averbado no registro nº 1.873.172 de 26/07/2019 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Vanderleia Maria Pereira - Escrevente Autorizado.								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas
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



da Quarta Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados para pagamento da comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder, bem como às instituições que vierem a integrar o consórcio da Oferta, bem como para o custeio de outras despesas, tais como os custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, impressões, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de estruturação e distribuição da Oferta. Os demais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Cotas da Quarta Emissão, serão revertidos em benefício do Fundo. Eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo;

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Quarta Emissão: Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas da Quarta Emissão, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 1.518.988 (um milhão, quinhentas e dezoito mil, novecentas e oitenta e oito) Cotas da Quarta Emissão, totalizando o montante mínimo de R\$ 180.000.078,00 (cento e oitenta milhões e setenta e oito reais), para a manutenção da Oferta (“Montante Mínimo”). As Cotas da Quarta Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;

Colocação e Regime de distribuição das Cotas da Quarta Emissão: A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas da Quarta Emissão, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), sob o regime de melhores esforços de colocação, com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas da Quarta Emissão juntos aos investidores da Oferta, observados os termos da Instrução CVM 400/03, da Instrução CVM 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

Registro da emissão: A Oferta será objeto de pedido de registro automático junto à CVM, conforme previsto no artigo 10, § 2º da Instrução CVM 472/08;

Investimento Mínimo por investidor: 211 (duzentas e onze) Cotas da Quarta Emissão, totalizando a importância de R\$ 25.003,50 (vinte e cinco mil e três reais e cinquenta centavos) por Investidor (“Investimento Mínimo por Investidor”), o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária e R\$ 26.022,63 (vinte e seis mil e vinte e dois reais e sessenta e três centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Cotas da Quarta Emissão 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 e ao Direito de Subscrição de Sobras;

Destinação dos Recursos: Observada a Política de Investimentos, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo dos seguintes Ativos Imobiliários: (i) “Imóvel Cajamar (4ª Tranche)”, (ii) “Frações Ideais Cajamar II (3ª Tranche)”, (iii) “Expansão do Imóvel São José” e (iv) “Ativos Sudeste e Ativos Nordeste”, nos termos dos documentos da Oferta;

<p>Página 000005/000006</p> <p>Registro Nº 1.884.987 13/02/2020</p>	<p>Protocolo nº 1.885.757 de 13/02/2020 às 08:37:05h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.884.987 em 13/02/2020 e averbado no registro nº 1.873.172 de 26/07/2019 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Vanderleia Maria Pereira - 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	



Número de Séries: Série única;

Forma de Distribuição: Pública, nos termos da Instrução CVM 400/03, da Instrução CVM 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;

Registro para Distribuição e Negociação das Cotas da Quarta Emissão: As Cotas da Quarta Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“**DDA**”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), sendo a custódia das Cotas da Quarta Emissão realizadas na B3;

Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas da Quarta Emissão: As Cotas da Quarta Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação (conforme abaixo definido) e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas da Quarta Emissão deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão da Cota da Quarta Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, observado o disposto nos documentos da Oferta;

Tipo de Distribuição: Primária;

Público Alvo da Oferta: A Oferta é destinada a: (i) “**Investidores Institucionais**”, quais sejam, fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores 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, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem ordens de investimento em valor igual ou superior a R\$ 1.000.021,50 (um milhão e vinte e um reais e cinquenta centavos), que equivale à quantidade mínima de 8.439 (oito mil, quatrocentas e trinta e nove) Cotas da Quarta Emissão, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento; e (ii) “**Investidores Não Institucionais**”, quais sejam, investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única instituição participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor, inexistindo valores máximos;

Direito de Preferência: Será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de Cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do “Fator de Proporção para Subscrição de Cotas da Quarta Emissão”, equivalente a 0,27632971819, nos termos dos documentos da Oferta (“**Direito de Preferência**”). Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3;

<p>Página 000006/000006</p> <p>Registro Nº 1.884.987 13/02/2020</p>	Protocolo nº 1.885.757 de 13/02/2020 às 08:37:05h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.884.987 em 13/02/2020 e averbado no registro nº 1.873.172 de 26/07/2019 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Vanderleia Maria Pereira - 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	



Direito de Subscrição de Sobras: Encerrado o período de exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Cotas da Quarta Emissão, será conferido, aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras, equivalente à diferença entre o montante de Cotas da Quarta Emissão inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Cotas da Quarta Emissão subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência (“**Direitos de Subscrição de Sobras**”). O percentual máximo de sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período do Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas da Quarta Emissão remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Cotas da Quarta Emissão subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Cotas da Quarta Emissão dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Sobras.

Direitos das Cotas da Quarta Emissão: As Cotas da Quarta Emissão conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei 8.668, não é permitido resgate de Cotas pelo Cotista;

Período de Colocação: Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro (“**Prazo de Colocação**”);

Coordenador Líder: A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 (“**Coordenador Líder**”); e

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

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

O Estudo de Viabilidade da Quarta Emissão de Cotas do XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) foi elaborado pela XP Vista Asset Management Ltda. (“XP Asset” ou “Gestor”) em fevereiro de 2020.

Para a realização desta análise foram utilizadas informações baseadas em dados históricos do mercado imobiliário e financeiro, sendo que algumas das premissas consideradas foram baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa existente à época do estudo. O presente estudo considera a viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira dos Ativos-alvo da oferta. Desta forma, o Estudo de Viabilidade não deve ser assumido como garantia de rentabilidade. A XP Asset não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

1. INTRODUÇÃO

O Fundo é uma plataforma da XP Asset para investimentos em galpões logísticos e industriais. Observada a Política de Investimento do Fundo, os recursos da Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo dos seguintes Ativos Imobiliários (em conjunto, “Ativos-Alvo”), observada a seguinte ordem de prioridade:

1. CD Cajamar (4ª Tranche) (matrículas nºs 56.549 e 56.551, Jundiaí, SP) (“CD Cajamar”);
2. Frações Ideais Cajamar II (3º Tranche) (matrículas nºs 56.549 e 56.551, Jundiaí, SP) (“Frações Ideais Cajamar II”);
3. Expansão CD São José (matrículas nºs 68.019, 68.020, 68.021, 68.022, 68.023, 68.024, 68.025, 68.026 e 111.421, São José, SC) (“São José”);
4. Ativos Sudeste (“Ativos Sudeste”); e
5. Ativos Nordeste (“Ativos Nordeste”).

As aquisições serão realizadas pelo Fundo em conformidade com a ordem de prioridade estabelecida acima, dependendo, necessariamente, da existência de recursos disponíveis no Fundo após o encerramento da Oferta.

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DE TODOS OS ATIVOS-ALVO LISTADOS ACIMA. Nesta hipótese, o Fundo observará a prioridade de aquisição dos referidos Ativos-Alvo para adquirir os Ativos-Alvo para os quais (a) possua recursos e (b) tenham sido atendidas as respectivas condições precedentes.

Caso não sejam implementadas as condições precedentes para a conclusão da aquisição dos Ativos-Alvo listados acima ou caso, após a aquisição dos Ativos-Alvo listados acima, ainda haja saldo remanescente dos recursos da Oferta, os recursos obtidos com a Oferta poderão ser destinados à aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo ou ao investimento em Ativos Financeiros.

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-Alvo, conforme descrição abaixo:



Serão fatores de decisão para alocação dos recursos na carteira inicial de galpões logísticos:

- As especificações técnicas e o padrão construtivo dos Ativos Imobiliários;
- A localização, a infraestrutura urbana disponível e o zoneamento;
- As perspectivas de desenvolvimento e a iminência de fatores de externos que possam impactar de forma relevante a região onde estão inseridos os Ativos Imobiliários;
- A qualidade creditícia dos locatários e relevância do imóvel para sua operação;
- O valor e a eficácia das garantias oferecidas;
- O preço da aquisição, sendo este medido pelo *cap rate* sobre o valor de locação dos próximos 12 meses e pela Taxa Interna de Retorno (“TIR”) do estudo de viabilidade da oportunidade de aquisição;
- O poder de barganha do proprietário e do locatário bem como o potencial de valorização dos Ativos Imobiliários nos próximos anos;
- A análise da experiência e do nível de governança do sócio-operador, sua qualidade creditícia e as amarras de seu alinhamento de longo prazo, conforme o caso;
- A realização de diligência completa de forma satisfatória ao Gestor e ao Administrador;
- Contratação de laudo ambiental, técnico-estrutural e de avaliação com o objetivo de mapear riscos de passivos ambientais, garantir que o ativo objeto da aquisição esteja em perfeito estado de conservação e em plenas condições de usabilidade e habitabilidade e ratificar as condições comerciais pactuadas previamente.

Após a realização dos investimentos e com o objetivo de maximizar o retorno de seus investidores, a gestão da carteira de investimentos será realizada de forma ativa e baseada em quatro pilares:



Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas no Prospecto) serão aplicados pelo Fundo na aquisição dos Ativos-Alvo, conforme cenários abaixo:

Cenário 1: Montante Mínimo da Oferta

(R\$180.000.078,00)

Ativo	Data de entrada	% alocado	Valor R\$ ¹	Cap rate
Frações Ideais Cajamar II (3º Tranche)	abr/20	47,2%	85.000.000,00	9,35%
CD Cajamar (4ª Tranche) ²	abr/20	18,2%	32.760.028,70	8,30%
Expansão CD São José	abr/20	17,2%	30.969.105,43	8,50%
Saldo caixa	-	17,4%	31.270.943,87	-
TOTAL		100,0%	180.000.078,00	-

Cenário 2: Montante Inicial da Oferta

(R\$500.000.085,00)

Ativo	Data de entrada	% alocado	Valor R\$ ¹	Cap rate
Frações Ideais Cajamar II (3º Tranche)	abr/20	17,0%	85.000.000,00	9,35%
CD Cajamar (4ª Tranche) ²	abr/20	6,6%	32.760.028,70	8,30%
Expansão CD São José	abr/20	6,2%	30.969.105,43	8,50%

Ativos Sudeste	abr/20	45,2%	226.148.106,76	8,05% ³
Ativos Nordeste	abr/20	24,4%	122.000.000,00	10,24% ³
Saldo caixa	-	0,6%	3.122.844,11	-
TOTAL	-	100,0%	500.000.085,00	-

Cenário 3: Montante da Oferta com Lote Adicional

(R\$ 600.000.102,00)

Ativo	Data de entrada	% alocado	Valor R\$ ¹	Cap rate
Frações Ideais Cajamar II (3º Tranche)	abr/20	14,2%	85.000.000,00	9,35%
CD Cajamar (4ª Tranche) ²	abr/20	5,5%	32.760.028,70	8,30%
Expansão CD São José	abr/20	5,2%	30.969.105,43	8,50%
Ativos Sudeste	abr/20	37,7%	226.148.106,76	8,05% ³
Ativos Nordeste	abr/20	20,3%	122.000.000,00	10,24% ³
Saldo caixa	-	17,2%	103.122.861,11	-
TOTAL	-	100,0%	600.000.102,00	-

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

²CD Cajamar: O valor a ser pago para a aquisição do CD Cajamar será recalculado quando da outorga do termo de aceite das obras do Centro de Distribuição pela Leroy Merlin Companhia Brasileira de Bricolagem e com base no aluguel vigente à época da outorga deste termo de aceite, da seguinte forma: $\text{Alugueln} \times 12 \div 8,00\%$, sendo Alugueln = valor do primeiro aluguel devido quando da entrega de obras. Após o cálculo previsto acima, o Fundo deverá pagar a diferença entre este novo preço e o que já foi efetivamente pago para o proprietário do imóvel.

³O Fundo está em negociação com proprietários dos Ativos Sudeste e Ativos Nordeste para aquisição de 5 imóveis que totalizam o montante de R\$358 milhões. A expectativa é que as potenciais transações resultem em uma taxa de capitalização de 8,7%

Em todas as aquisições previstas, o Fundo poderá adquirir (1) a fração ideal do imóvel (titularidade imobiliária direta), mediante escritura de compra e venda do imóvel, (2) as quotas da sociedade proprietária do imóvel, por meio de instrumento de compra e venda de quotas ou ações e assinatura de atos societários subsequentes, ou (3) cotas de fundo de investimento imobiliário, de forma que as alternativas (2) e (3) consideram a participação imobiliária indireta em empreendimentos preponderantemente na área logística ou industrial. Caso as aquisições se deem por meio de participação societária, o Fundo, na qualidade de sócio da sociedade proprietária do imóvel, poderá optar pela transferência do imóvel diretamente ao Fundo.

O saldo remanescente após a aquisição dos Ativos-Alvo e pagamento de todos os custos, despesas e impostos referentes à Oferta, conforme o caso, será aplicado nos Ativos Financeiros de forma a compor uma reserva de caixa para o Fundo, de acordo com a Política

de Investimentos.

2. OBJETIVO

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de Ativos Imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente em Ativos Imobiliários. O investimento em Ativos Imobiliários visará proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial, direta ou indireta, dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

3. PREMISSAS

O Estudo de Viabilidade considerou a liquidação da Oferta no último dia útil de março de 2020, e foram realizadas projeções, em termos nominais, pelo prazo de 6 anos a partir da data de liquidação da 4ª 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 Imóveis
- (+) Receita de Aluguéis
- (+) Receitas Financeiras
- (-) Despesas Comerciais
- (-) Despesas financeiras Fração Ideal - Condomínio Logístico
- (-) Despesas Recorrentes e Não Recorrentes do Fundo

O valor captado na Oferta (líquido das despesas com a Oferta) será utilizado para (i) aquisição dos Ativos-Alvo, incluindo as despesas referentes a estas aquisições, como ITBI, custos de registro e diligência; e (ii) aplicação do caixa remanescente em Ativos Financeiros.

O fluxo de caixa operacional líquido do Fundo será proveniente do recebimento das receitas operacionais dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações nos Ativos Financeiros, deduzidos os custos operacionais dos Ativos-Alvo, bem como as despesas financeiras com CRI e 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 31 de janeiro de 2020:

- (i) IPCA: 3,40% em 2020, 3,75% em 2021, 3,50% a.a. em 2022, 3,50% a.a. em 2023 e 3,50% a partir de 2024;
- (ii) IGP-M: 4,05% em 2020, 4,00% em 2021, 3,90% a.a. em 2022, 3,75% a.a. em 2023 e 3,75% a.a. a partir de 2024;
- (iii) IPC-FIPE (geral): 3,52% a.a. em 2020, 3,61% a.a. em 2021, 3,50% em 2022, 3,50% a.a. em 2023 e 3,50% a.a. a partir de 2024.

O CDI, por sua vez, foi projetado conforme curva “DlxPré” divulgada pela BM&F Bovespa (<http://www2.bmf.com.br/pages/portal/bmfbovespa/boletim1/TxRef1.asp>) no dia 31 de janeiro de 2020.

3.2) Valor da Oferta Inicial

Os valores abaixo são apresentados em milhares de R\$.

Data da oferta	abr-20
Nº de cotas	4.219.410
Valor da cota	R\$118,50 ¹
Valor bruto da oferta	500.000.085,00

¹Não considera a taxa de ingresso que será cobrada no valor de R\$4,83 por cota

3.3) Despesas da Oferta

Os valores abaixo levaram em consideração a Oferta Inicial de R\$ 690,0 milhões.

Custos para o Fundo	Montante (R\$)¹	% sobre o total da Oferta
Comissão de Estruturação ^{2 3}	7.500.001,27	1,50%
Comissão de Distribuição ^{2 3}	10.000.001,70	2,00%
Advogados	1.869.120,40	0,37%
Taxa de Registro na CVM ²	275.000,00	0,05%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3 ²	317.314,36	0,06%
Taxa de Subscrição B3	223.388,16	0,04%
Taxa de Registro na ANBIMA ²	36.895,75	0,01%
Roadshow	20.165,00	0,00%
Cartório e Despesas de Registro	100.000,00	0,02%
Outras despesas	15.000,00	0,00%
Total dos custos	20.376.886,64	4,08%

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

²Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$500.000.085,00 (quinhentos milhões de reais).

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

³Para mais informações sobre o cálculo e as comissões do Coordenador Líder e dos demais Participantes Especiais da Oferta, veja esta seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição - Comissionamentos do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais."

Será devida pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, taxa em montante equivalente a 4,08% (quatro vírgula oito por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$ 4,83 (quatro reais e oitenta e três centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento da comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes. O montante em reais da Taxa de Distribuição Primária eventualmente excedente para o pagamento das comissões será incorporado ao patrimônio do Fundo. Os gastos da distribuição primária da Oferta serão arcados pelo Gestor e pelo Fundo, este último exclusivamente com

os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária, sendo que o Fundo poderá adiantar o pagamento de tais custos e despesas para posterior reembolso pelo Gestor, mediante dedução, pelo Fundo, do valor dos referidos custos da Oferta da Taxa de Gestão.

3.4) Despesas referentes às Aquisições dos Imóveis

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

Ativos	ITBI(%) ¹	Advogados, Escritura e demais custas ²
Frações Ideais Cajamar II (3º Tranche)	-%	0,50%
CD Cajamar (4ª Tranche)	-%	0,50%
Expansão CD São José	3,00%	0,50%
Ativos Sudeste	3,00%	0,50%
Ativos Nordeste	3,00%	0,50%

¹A alíquota de ITBI pode variar conforme a localização do ativo. A alíquota de ITBI que incidirá sobre a Fração Ideal Cajamar é aplicada sobre o valor de R\$ 235.760.028,70, nos termos do “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra”, celebrado com o proprietário do CD Cajamar, em 21 de dezembro de 2018, conforme aditado. A alíquota de ITBI que incidirá sobre a Frações Ideais Cajamar II é aplicada sobre o valor de R\$ 299.935.828,88, nos termos da “Proposta Vinculante Para Aquisição de Imóvel”, celebrada com o proprietário das Frações Ideais Cajamar II, em 25 de julho de 2019.

²As referidas custas são estimativas e, portanto, estão sujeitas a variação para um valor superior ou inferior.

3.5) Receita de aluguéis

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

Crescimento Real dos Ativos

2020 em diante	0,0%
----------------	------

3.6) Receita Financeira

O caixa remanescente da Oferta será aplicado em Ativos Financeiros, conforme Regulamento do Fundo. A premissa adotada para rentabilidade auferida por este tipo de investimento foi de 77,5% aplicado sobre uma base de 98,0% do CDI. Basicamente, aplicou-se a alíquota de imposto de renda de 22,5% sobre o retorno de 98,0% do CDI dos Ativos Financeiros.

3.7) Despesas comerciais

Dado que a carteira é composta majoritariamente por Ativos-Alvo com perfil de ocupação atípica e aqueles de perfil típico possuem, em sua maioria, vencimento distante, refletindo a intenção do inquilino de permanecer na propriedade, de forma que não foram projetadas despesas comerciais decorrentes da contratação de corretores para renovação e/ou renegociação locatícia quando vigorar a prerrogativa de propositura de ação renovatória, nos termos do art. 51 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme o caso. Estas renegociações poderão ser conduzidas pelo próprio Gestor.

3.8) 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, bem como para honrar com a obrigação de pagamento a prazo do preço de aquisição da Fração Ideal - Condomínio Logístico (aquisição divulgado através Fato Relevante de 18 de dezembro de 2019), projetou-se, após a Oferta, a constituição de posição de caixa de, na média dos cenários delineados, aproximadamente 3,00% do Patrimônio Líquido 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 na carteira do Fundo e, por isso, não foram considerados na apuração do Resultado Líquido do Fundo.

3.9) Despesas financeiras Fração Ideal - Condomínio Logístico

O Fundo adquiriu a fração ideal de 90% (noventa por cento) do Imóvel Fração Ideal - Condomínio Logístico de titularidade da Cone por meio do NE Logistic, pelo valor total de R\$ 60.471.000,00 (sessenta milhões, quatrocentos e setenta e um mil reais) a ser pago à Cone, em moeda corrente nacional, em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais e consecutivas, corrigidas pela variação acumulada de 100% da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 1,75% ao ano (“Despesas Financeiras Fração Ideal - Condomínio Logístico”), nos termos e condições previstos (a) na Escritura Pública de Venda e Compra de Imóveis; (b) no Termo de Assunção de Obrigações celebrado entre o NELO e a Cone; e (c) na Escritura Pública de Convenção de Condomínio Pro Indiviso do “Condomínio Logístico e Industrial Cone Unilever”, celebrada entre o NE Logistic e a Cone. Portanto, as Despesas Financeiras Fração Ideal - Condomínio Logístico impactarão negativamente o resultado líquido do Fundo.

3.10) Despesas Recorrentes do Fundo

Taxa de Administração

O Administrador receberá por seus serviços uma Taxa de Administração fixa e anual composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo:

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

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

Taxa de Performance

O Fundo terá uma Taxa de Performance que corresponderá a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do valor total integralizado de Cotas do Fundo, já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a Taxa de Administração, que exceder o *Benchmark* (IPCA + 6,0% a.a.). Para fins do Estudo de Viabilidade não foi considerada Taxa de Performance, uma vez que a rentabilidade do Fundo projetada não excedeu o *Benchmark*.

Outras Despesas Recorrentes e Não Recorrentes

Com relação às demais despesas recorrentes do Fundo, considerou-se um valor médio de 0,17% sobre Receita de Aluguel dos Ativos Imobiliários, contemplando: taxas, auditoria externa, custos de publicações, laudos de avaliação, honorários advocatícios, dentre outros.

RESULTADOS

As premissas descritas no Capítulo “3. Premissas” foram utilizadas para projetar o Resultado Líquido do FII nos cenários elencados a seguir:

Cenário 1: Montante Mínimo da Oferta

(valores em R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
Resultado do Fundo						
Receita de locação	152.505.097	161.311.681	167.535.237	173.708.198	179.958.410	186.430.556
Lucros imobiliários	0	0	0	0	0	0
Receita financeira	1.505.178	928.334	949.338	920.178	904.165	819.704
Despesas financeiras / Captação de Recursos – Condomínio Logístico	-3.636.890	-4.048.277	-4.307.240	-4.337.769	-4.252.821	-3.475.556
Despesas recorrentes e não recorrentes	-20.183.700	-20.394.627	-20.262.988	-20.197.169	-20.526.261	-20.197.169
Resultado líquido	130.189.685	137.797.111	143.914.347	150.093.439	156.083.493	163.577.535
Dividendos	130.189.685	137.797.111	143.914.347	150.093.439	156.083.493	163.577.535
Quantidade de cotas	16.774.339	16.774.339	16.774.339	16.774.339	16.774.339	16.774.339
Dividendos/cota	7,8	8,2	8,6	8,9	9,3	9,8
Cota 4ª Emissão R\$ 123,33						
Dividend yield nominal	6,3%	6,7%	7,0%	7,3%	7,5%	7,9%
Gross-up de IR (15,0%) ¹	7,4%	7,8%	8,2%	8,5%	8,9%	9,3%
CDI (% a.a.)	4,5%	5,2%	5,6%	6,0%	6,3%	6,5%
% CDI	164,6%	151,9%	145,0%	141,6%	141,7%	144,0%
Cota 4ª Emissão R\$ 118,50						
Dividend yield nominal	6,5%	6,9%	7,2%	7,6%	7,9%	8,2%
Gross-up de IR (15,0%) ¹	7,7%	8,2%	8,5%	8,9%	9,2%	9,7%
CDI (% a.a.)	4,5%	5,2%	5,6%	6,0%	6,3%	6,5%
% CDI	171,3%	158,1%	150,9%	147,3%	147,5%	149,9%

Cenário 2: Montante da Oferta base

(valores em R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
Resultado do Fundo						
Receita de locação	183.057.076	195.256.141	202.856.969	213.883.858	221.568.056	228.742.217
Lucros imobiliários	0	0	0	0	0	0
Receita financeira	1.902.777	386.721	350.510	304.071	244.160	144.790
Despesas financeiras / Captação de Recursos – Condomínio Logístico	-3.636.890	-4.048.277	-4.307.240	-4.337.769	-4.252.821	-3.475.556
Despesas recorrentes e não recorrentes	-22.700.263	-22.951.604	-22.799.757	-22.723.834	-23.103.446	-22.723.834
Resultado líquido	158.622.699	168.642.981	176.100.481	187.126.326	194.455.950	202.687.617
Dividendos	158.622.699	168.642.981	176.100.481	187.126.326	194.455.950	202.687.617
Quantidade de cotas	19.605.044	19.605.044	19.605.044	19.605.044	19.605.044	19.605.044
Dividendos/cota	8,1	8,6	9,0	9,5	9,9	10,3
Cota 4ª Emissão R\$ 123,33						
Dividend yield nominal	6,6%	7,0%	7,3%	7,7%	8,0%	8,4%
Gross-up de IR (15,0%) ¹	7,7%	8,2%	8,6%	9,1%	9,5%	9,9%
CDI (% a.a.)	4,5%	5,2%	5,6%	6,0%	6,3%	6,5%
% CDI	171,6%	159,1%	151,8%	151,0%	151,1%	152,7%
Cota 4ª Emissão R\$ 118,50						
Dividend yield nominal	6,8%	7,3%	7,6%	8,1%	8,4%	8,7%
Gross-up de IR (15,0%) ¹	8,0%	8,5%	8,9%	9,5%	9,8%	10,3%
CDI (% a.a.)	4,5%	5,2%	5,6%	6,0%	6,3%	6,5%
% CDI	178,6%	165,6%	158,0%	157,2%	157,2%	158,9%

Cenário 3: Montante da Oferta com Lote Adicional

(valores em R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
Resultado do Fundo						
Receita de locação	183.057.076	195.256.141	202.856.969	213.883.858	221.568.056	228.742.217
Lucros imobiliários	0	0	0	0	0	0
Receita financeira	4.450.264	3.285.750	3.580.265	3.716.438	3.933.447	3.934.995
Despesas financeiras / Captação de Recursos – Condomínio Logístico	-3.636.890	-4.048.277	-4.307.240	-4.337.769	-4.252.821	-3.475.556
Despesas recorrentes e não recorrentes	-23.292.407	-23.553.257	-23.396.656	-23.318.355	-23.709.854	-23.318.355
Resultado líquido	160.578.043	170.940.356	178.733.338	189.944.172	197.538.828	205.883.301
Dividendos	160.578.043	170.940.356	178.733.338	189.944.172	197.538.828	205.883.301
Quantidade de cotas	20.271.105	20.271.105	20.271.105	20.271.105	20.271.105	20.271.105
Dividendos/cota	7,9	8,4	8,8	9,4	9,7	10,2
Cota 4ª Emissão R\$ 123,33						
Dividend yield nominal	6,4%	6,8%	7,1%	7,6%	7,9%	8,2%
Gross-up de IR (15,0%) ¹	7,6%	8,0%	8,4%	8,9%	9,3%	9,7%
CDI (% a.a.)	4,5%	5,2%	5,6%	6,0%	6,3%	6,5%
% CDI	168,0%	155,9%	149,0%	148,3%	148,4%	150,0%
Cota 4ª Emissão R\$ 118,50						
Dividend yield nominal	6,7%	7,1%	7,4%	7,9%	8,2%	8,6%
Gross-up de IR (15,0%) ¹	7,9%	8,4%	8,8%	9,3%	9,7%	10,1%
CDI (% a.a.)	4,5%	5,2%	5,6%	6,0%	6,3%	6,5%
% CDI	174,8%	162,3%	155,1%	154,3%	154,5%	156,1%

¹ O *gross-up* de Imposto de Renda (“Gross-up de IR”) na alíquota de 15,0% foi apresentado para o que o investidor possa comparar o retorno estimado do Fundo com a rentabilidade auferida por um instrumento de renda fixa.

Outras Premissas para os Cenários elencados acima

Dado que, nos termos do “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra”, celebrado com o proprietário do CD Cajamar, em 21 de dezembro de 2018, conforme aditado, o valor a ser pago para a aquisição da Fração Ideal Cajamar será recalculado quando da outorga do termo de aceite das obras do CD Cajamar pela Leroy Merlin Companhia Brasileira de Bricolagem (estimado para 06/2020) e com base no aluguel vigente à época da outorga deste termo de aceite (estimado para junho de 2020), da seguinte forma: $\text{Alugueln} \times 12 \div 8,00\%$, sendo Alugueln = valor do primeiro aluguel devido quando da entrega de obras e o Fundo deverá pagar a diferença entre este novo preço e o que já foi efetivamente pago para o proprietário do imóvel. Os recursos necessários para a referida aquisição poderão ser objeto de nova emissão de cotas do Fundo.

Com relação às Frações Ideais Cajamar II, em 25 de julho de 2019, o Fundo, na qualidade de comprador, e a Cajamar Investimentos Imobiliários EIRELI e a Cajamar II Investimentos EIRELI, na qualidade de vendedoras celebraram a “Proposta Vinculante Para Aquisição de Imóvel”, a

qual estabeleceu os termos de condições para celebração do “Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direito Real de Aquisição e Outras Avenças”, em 16 de outubro de 2019, pelo Fundo, na qualidade de cessionário, e a Cajamar Investimentos Imobiliários EIRELI e a Cajamar II Investimentos EIRELI, na qualidade de cedentes e a Legado Negócios Imobiliários Ltda, na qualidade de Anuente (“Compromisso de Cessão - Cajamar II”).

De acordo com o Compromisso de Cessão - Cajamar II, o preço de aquisição das Frações Ideais Cajamar II, das futuras unidades ou dos direitos de devedor fiduciante é de R\$ 336.559.812,53 (trezentos e trinta e seis milhões, quinhentos e cinquenta e nove mil, oitocentos e doze reais e cinquenta e três centavos), a ser pago aos cedentes de acordo com a evolução das obras e a verificação de determinadas condições previstas no Compromisso de Cessão - Cajamar II. A aquisição das Frações Ideais Cajamar II pelo Fundo abrangeu a compra de todas as acessões, benfeitorias e melhorias que existam sobre tais frações ideais.

O preço de aquisição das Frações Ideais Cajamar II será recalculado após 13 (treze) meses contados da data de entrega de obras definitiva, estimada para o 1º trimestre de 2021 (“Data de Entrega”), e com base no aluguel médio a ser estipulado nos contratos de locação vigentes em relação ao Centro Logístico em referida data, observado que sobre a área construída disponível, será adotado o valor de R\$ 19,00/m² (dezenove reais por metro quadrado), corrigido *pro rata die* pela variação acumulada pelo IPCA/IBGE desde a data de assinatura do Compromisso de Cessão - Cajamar II até a data de recálculo, considerando os índices relativos ao mês imediatamente anterior a cada uma destas datas.

O Fundo utilizou parte dos recursos captados com a Terceira Emissão para o pagamento da primeira parcela do preço de aquisição da Frações Ideal Cajamar II, no valor de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais) (“1º Tranche - Frações Ideias Cajamar II”).

Dado que o cálculo do preço de aquisição pelo Fundo considerou a geração de receita de locação das futuras unidades do Centro Logístico desde a data de assinatura do Compromisso de Cessão - Cajamar II, as vendedoras pagarão prêmio de locação, observados os seguintes períodos:

(i) da data de assinatura do Compromisso de Cessão - Cajamar II até o mês subsequente à data de entrega das obras do Centro Logístico (“Prêmio de Locação Cajamar II - 1”), calculado com base na seguinte fórmula:

Prêmio de Locação Cajamar II - 1 = Tranchei - Frações Ideias Cajamar II x 9,35% ÷ 12, sendo:

Tranchei - Frações Ideias Cajamar II = tranche disponível pelo Fundo na data i, de acordo com cronograma acordado entre as partes.

(ii) desde o mês subsequente à Data de Entrega das obras até o final do prazo de 12 (doze) meses contados de referida data (“Prêmio de Locação Cajamar II - 2”), calculado com base na seguinte fórmula:

Prêmio de Locação Cajamar II - 2 = ATi x VLt, sendo

ATi = área bruta locável disponível na Data de Entrega.

VLt = R\$ 19,00/m² (dezenove reais por metro quadrado), atualizado monetariamente pro rata die pela variação acumulada do IPCA/IBGE desde a data-base da 1° Tranche - Frações Ideias Cajamar II, até a Data de Entrega, considerando os índices relativos ao mês imediatamente anterior a cada uma destas datas. A partir de então, o VLt será corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE desde a Data de Entrega, considerando os índices relativos ao mês imediatamente anterior a cada uma destas datas.

Portanto, com o pagamento da 1° Tranche - Frações Ideias Cajamar II, ficou obrigada, por conseguinte, a Cajamar Investimentos Imobiliários EIRELI e a Cajamar II Investimentos EIRELI, na qualidade de vendedoras do imóvel, a realizar o pagamento de prêmio de locação ao Fundo, no valor indicado abaixo (“Prêmio de Locação da Primeira Tranche Cajamar II”):

Valor do Prêmio de Locação da Primeira Tranche Cajamar II (R\$ 90.000.000,00)	Quantidade de Cotas do Fundo	Valor Bruto de Rendimento por Cota ¹
R\$ 701.250,00	15.269.476 ²	R\$ 0,04592

¹O Valor Bruto de Rendimento por Cota NÃO considera despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo

² Considerando a subscrição e integralização da totalidade das cotas da Terceira Emissão, sem considerar a emissão de Cotas do lote adicional de tal emissão.

O Prêmio de Locação da Primeira Tranche Cajamar II, com data-base de outubro de 2019, será corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE. No mês de aniversário, ou seja, em outubro de cada ano, o Prêmio de Locação Cajamar II - 2 será corrigido, sendo que o primeiro pagamento do valor atualizado de tal prêmio ocorrerá nos meses de novembro de cada ano.

Com os recursos excedentes captados com a Terceira Emissão, o Fundo realizou, em 20 de dezembro de 2019, o pagamento da segunda parcela do preço de aquisição das Frações Ideias Cajamar II, no valor de R\$ 50.500.000,00 (cinquenta milhões e quinhentos mil reais), ficando obrigada, por conseguinte, a Cajamar Investimentos Imobiliários EIRELI e a Cajamar II Investimentos EIRELI, na qualidade de vendedoras do imóvel, a realizar o pagamento de prêmio de locação ao Fundo, no valor indicado abaixo (“Prêmio de Locação da Segunda Tranche Cajamar II”):

Valor do Prêmio de Locação da Segunda Tranche Cajamar II (R\$ 50.500.000,00)	Quantidade de Cotas do Fundo	Valor Bruto de Rendimento por Cota ¹
R\$ 393.479,17	15.269.476 ²	R\$ 0,02577

¹O Valor Bruto de Rendimento por Cota NÃO considera despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo

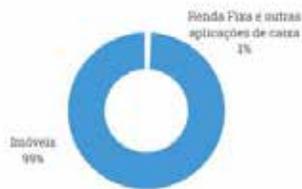
² Considerando a subscrição e integralização da totalidade das cotas da Terceira Emissão, sem considerar a emissão de Cotas do lote adicional de tal emissão.

As demais parcelas do preço também serão objeto de prêmio de locação, após a sua disponibilização e adotarão o mesmo procedimento previsto acima em Prêmio de Locação Cajamar II - 1 e Prêmio de Locação Cajamar II - 2.

Portfólio Atual vs. Portfólio Pós-aquisição de Todos Ativos-Alvo (Cenário 2)

Portfólio Atual

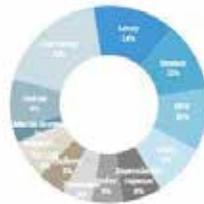
Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Tipologia dos contratos¹ (% da receita imobiliária²)



Locatários¹ (% da receita imobiliária²)

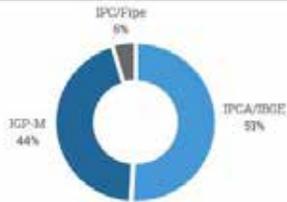


Setor de atuação dos locatários¹ (% da receita imobiliária²)



¹Data Base: 31/12/2019. ²Considera o valor do aluguel nominal integral. 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 contratos^{1, 2} (% da receita imobiliária)

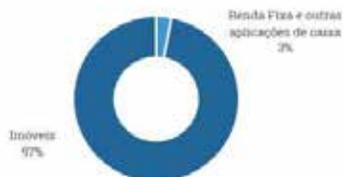


¹Data Base: 31/12/2019. ²Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato ou do último aditamento de preço firmado. Fonte: XP Asset Management.

Algumas das principais informações referentes aos contratos de aluguel dos imóveis que compõem o portfólio atual do Fundo constam do Anexo I ao presente Estudo de Viabilidade.

Portfólio Pós-aquisição de Todos Ativos-Alvo (Cenário 2)

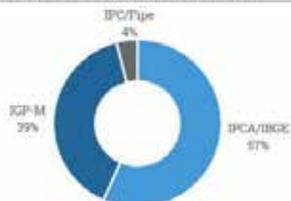
Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Tipologia dos contratos¹ (% da receita imobiliária²)



Indexador dos contratos¹ (% da receita imobiliária²)

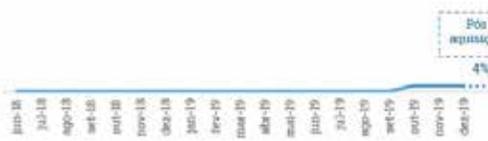


Sector de atuação dos locatários¹ (% da receita imobiliária²)

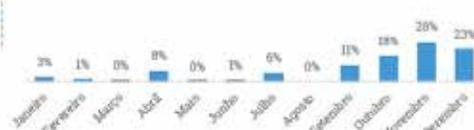


¹Data Base: 31/12/2019. As informações contidas nos gráficos não consideram os Ativos Sudeste e Ativos Nordeste. ²Considera o recebimento do aluguel nominal integral. Fonte: XP Asset Management

Vacância física (% da ABL)



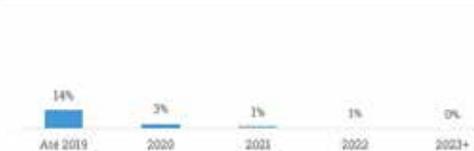
Atualização monetária dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



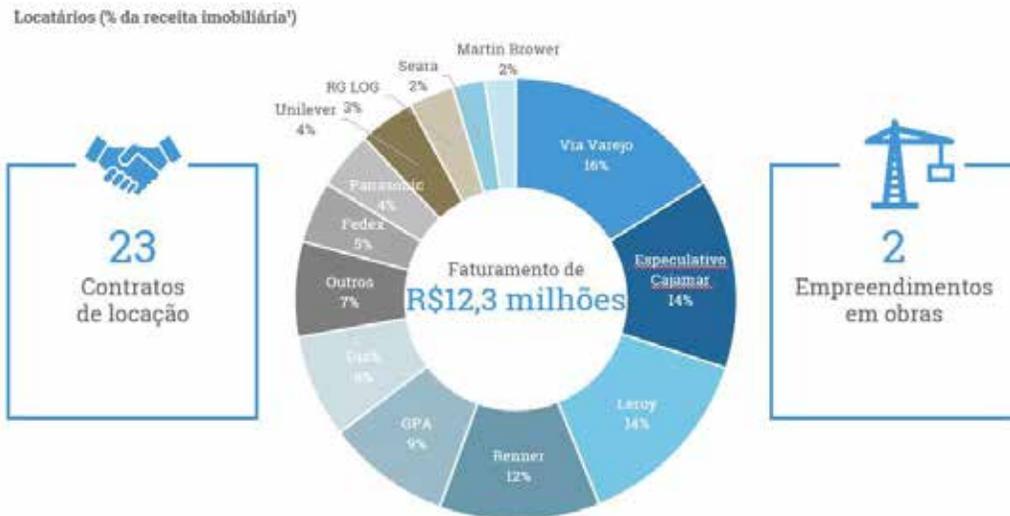
Vencimento dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



Revisional dos contratos² (% da receita imobiliária)



¹Data Base: 31/12/2019. As informações contidas nos gráficos não consideram os Ativos Sudeste e Ativos Nordeste. ²Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato ou do último aditamento de preço firmado. Fonte: XP Asset



Data Base: 31/12/2019. ¹Considera o valor do aluguel nominal integral. As informações contidas nos gráficos não consideram os Ativos Sudeste e Ativos Nordeste. Fonte: XP Asset Management

Algumas das principais informações referentes ao histórico do Fundo, ao seu portfólio atual e aos ativos-alvo constam do Anexo I ao presente Estudo de Viabilidade.

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2020.



XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

ANDRÉ MASETTI RG: 25.077.893-6 CPF: 224.749.348-33	PEDRO EDUARDO CASSAN CARRAZ CPF: 109.067.267-80 RG: 11.661.488-4
---	---

ANEXO I

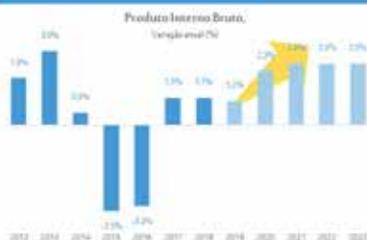
Fundamentos do segmento



2,3%

Perspectiva de crescimento da atividade econômica brasileira nos próximos anos

Fonte: IBGE e IBO, junho de 2022. Instituto Liber (Projetos Internos) e IBO, agosto.

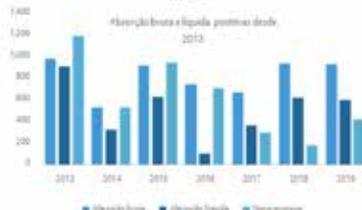


Fonte: IBGE e IBO, janeiro de 2022



DEMANDA

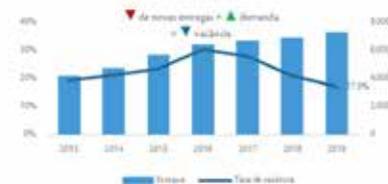
São Paulo – Absorção bruta, absorção líquida e novo estoque



Com a redução de taxa de vacância, espera-se a retomada da demanda por propriedades

17,5%

São Paulo – Estoque e Vacância Atual, 2020 em %



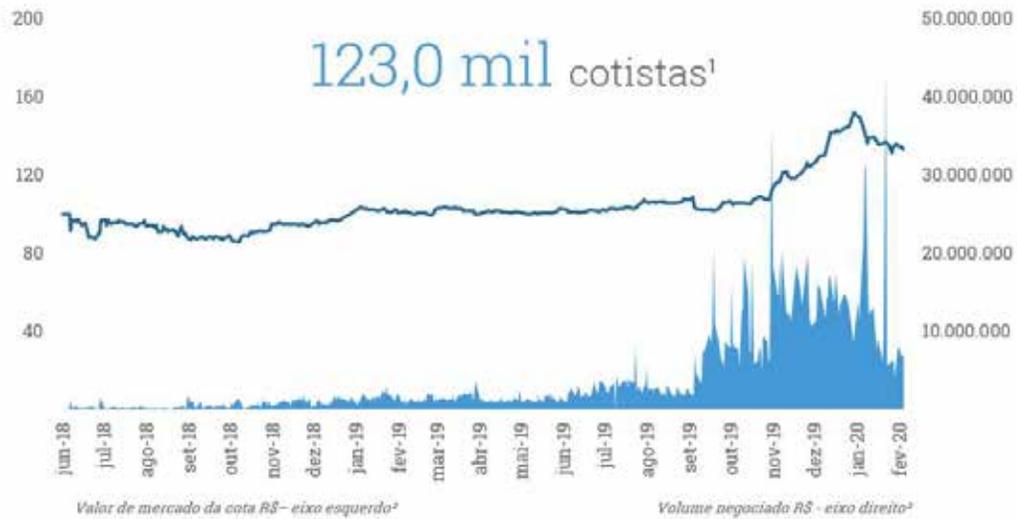
Histórico do Fundo

Os ativos-alvo da 3ª Emissão de Cotas foram adquiridos ao longo do 4T19. O Fundo encetrou o trimestre supra com 90% de alocação em ativos imobiliários



© Condomínios Logísticos e o Galpão Come Usilever são de propriedade do RE Logístico Fundo de Investimentos Imobiliários (Fundo de Referência do Fundo).
Fonte: FFI Asset Management

Histórico do Fundo desde o IPO



Fonte: B3 - Data base: 26/10/2020. ¹Cotistas e período desde o IPO, em jun/18 até 04/fev/2020.

Portfólio do Fundo



Portfólio Atual

CD Itapeva



Etna Municipal do Manda, s/n

Bairro: Faz. São João
 Área construída* 23.454 m²
 Participação: 100%
 Vacância física: 0%

Panorama do Brasil	
Sector de atuação	Desenvolvimento
Tipo de Contrato ¹⁾	Aluguel
Início	ago-17
Prazo de locação (meses)	340
Vencimentos	mar-20
Índice de Referência do Contrato	IPCA/IBO4
Mês de reajuste ²⁾	Outubro
Próxima revisão ³⁾	-
<small>*A multa rescisória correspondente ao período de multiplicação dos meses anteriormente locados é 120 meses após o término do contrato pelo aluguel regular e depois de rescisão. **Índice de referência: O aluguel será reajustado anualmente considerando os índices mencionados, sendo de preferência, de cada ano, o primeiro pagamento de aluguel corrigido pelo índice de inflação mais adequado. ***Cronograma de locação: início: Rua 344 do lot. 12.794.2012 até o termo e prorrogação de ações sucessivas de acordo com o prazo. Fonte: ICF Asset Management</small>	

CD Cachoeirinha



Rua Lenine Queiroz, 333

Bairro: Distrito Industrial
 Área construída* 26.410m²
 Participação: 100%
 Vacância física: 0%

Via Varejo	
Sector de atuação	Comércio Varejista
Tipo de Contrato ¹⁾	Aluguel
Início	mar-15
Prazo de locação (meses)	235
Vencimentos	jul-20
Índice de Referência do Contrato	IPCA/IBO4
Mês de reajuste ²⁾	Novembro
Próxima revisão ³⁾	-
<small>*A multa rescisória correspondente ao período de multiplicação dos meses anteriormente locados é 120 meses após o término do contrato pelo aluguel regular e depois de rescisão. **Índice de referência: O aluguel será reajustado anualmente considerando os índices mencionados, sendo de preferência, de cada ano, o primeiro pagamento de aluguel corrigido pelo índice de inflação mais adequado. ***Cronograma de locação: início: Rua 344 do lot. 12.794.2012 até o termo e prorrogação de ações sucessivas de acordo com o prazo. Fonte: ICF Asset Management</small>	

CD Americana



Rua João de Padua, 245

Bairro: Vila Bertini
 Área construída* 20.095m²
 Participação: 100%
 Vacância física: 0%

Dta's	
Sector de atuação	Comércio e Distrib. de Alimentos
Tipo de Contrato ¹⁾	Típico
Início	abr-10
Prazo de locação (meses)	240
Vencimentos	mar-20
Índice de Referência do Contrato	IPC7Ipa
Mês de reajuste ²⁾	Abri
Próxima revisão ³⁾	jul-19
<small>*O pagamento de locação regular pelo locatário, na primeira de cada prorrogação de ações por até 120 meses a partir do término do contrato pelo aluguel regular e depois de rescisão do contrato. **Índice de referência: O aluguel será reajustado anualmente considerando os índices mencionados, sendo de preferência, de cada ano, o primeiro pagamento de aluguel corrigido pelo índice de inflação mais adequado. ***Cronograma de locação: início: Rua 344 do lot. 12.794.2012 até o termo e prorrogação de ações sucessivas de acordo com o prazo. Fonte: ICF Asset Management</small>	

CD Ribeirão Preto



Via José Luis Galvão, 1.903

Bairro: Bonjéssus
 Área construída* 21.538 m²
 Participação: 100%
 Vacância física: 0%

Dta's	
Sector de atuação	Desenvolvimento
Tipo de Contrato ¹⁾	Típico
Início	jul-12
Prazo de locação (meses)	290
Vencimentos	jul-23
Índice de Referência do Contrato	IPCA/IBO4
Mês de reajuste ²⁾	Julho
Próxima revisão ³⁾	Não possui
<small>*O pagamento de locação regular pelo locatário, na primeira de cada prorrogação de ações por até 120 meses a partir do término do contrato pelo aluguel regular e depois de rescisão do contrato. **Índice de referência: O aluguel será reajustado anualmente considerando os índices mencionados, sendo de preferência, de cada ano, o primeiro pagamento de aluguel corrigido pelo índice de inflação mais adequado. ***Cronograma de locação: início: Rua 344 do lot. 12.794.2012 até o termo e prorrogação de ações sucessivas de acordo com o prazo. Fonte: ICF Asset Management</small>	

CD Cajamar



Rod. dos Bandeirantes, km 34

Bairro: n/a
 Área construída*: 125.717 m² (sem construção)
 Participação: 100%

Especialista*	
Setor de atuação	-
Tipo de Contrato	-
Início	-
Prazo de locação (meses)	-
Vencimento	-
Índice de Resposta do Contrato	-
Mês de entrega	-
Recebimento	-

*O prazo de locação foi estabelecido entre o 1^o e 2^o Tercios em 18.183 unidades em conjunto com o contrato de obra, sendo de acordo com o valor de 3,25% do valor total previsto para o contrato em 1^o Tercio de 2011. Os valores previstos no Regulamento Antecipado de Fatores de risco são de acordo com a sua especificação e atendido a medida previdenciária prevista para o período de 12 meses desde o fim do prazo de entrega, em condições pagas pelo 1^o e 2^o Tercios, que são equivalentes à taxa contratada de Câmbio Legítimo, multiplicada pelo valor de R\$ 1.000,00, não abrangendo os custos relativos ao risco materializado através do contrato de risco de câmbio.
 Fonte: 1^o Tercio 2011/2012

Galpão WTP2 – Alphaville/SP



Av. Celso, 3.649

Bairro: Tamboré
 Área construída*: 11.550m²
 Participação: 50%

*Considera a participação no valor

Módulos 1 a 8

RG COG	
Setor de atuação	Logística
Tipo de Contrato	TCPO
Início	ago-12
Prazo de locação (meses)	63
Vencimento	ago-22
Índice de Resposta do Contrato	128,30
Mês de entrega	Agosto
Recebimento	ago-20

*O período contratual foi dividido em etapas e não apenas 1^o mês de entrega. Fonte: 1^o Tercio 2011/2012

CD Cajamar



Rod. dos Bandeirantes, km 34

Bairro: n/a
 Área construída*: 110.163 m²
 Participação: 100%
 Vacância física: 0%

Largo	
Setor de atuação	Material de Construção
Tipo de Contrato	Aluguel
Início	maio-10
Prazo de locação (meses)	180
Vencimento	fev-36
Índice de Resposta do Contrato	100CA/180B
Mês de entrega	Dezembro
Recebimento	-

*A multa contratada foi superior ao resultado da multiplicação do valor da antecipação em 4% o contrato de aluguel pelo valor do contrato. O prazo de entrega do contrato não inclui o prazo de 120 meses desde o início do prazo de entrega de obra (junho de 2010). Portanto, devido a uma alteração contratual, a área efetiva de construção de obra não alcança o prazo previsto. Índice de cumprimento: O prazo de entrega contratada em 1^o Tercio de 2011 foi de 180 meses em conjunto com o contrato de obra, sendo de acordo com o contrato de obra em 1^o Tercio de 2011/2012. O índice de entrega de obra em 1^o Tercio de 2011/2012 não permite a participação de ações de entrega de obra.
 Fonte: 1^o Tercio 2011/2012

CD São José



Av. Osvaldo José do Amaral, 4/n

Bairro: Anzós
 Área construída*: 47.913 m²
 Participação: 100%
 Vacância física: 0%

Retenon	
Setor de atuação	Comércio Varejista
Tipo de Contrato	Aluguel
Início	maio-14
Prazo de locação (meses)	180
Vencimento	maio-28
Índice de Resposta do Contrato	100CA/180B
Mês de entrega	Novembro
Recebimento	-

*A multa contratada foi superior ao resultado da multiplicação do valor da antecipação em 4% o contrato de aluguel pelo valor do contrato. O prazo de entrega do contrato não inclui o prazo de 120 meses desde o início do prazo de entrega de obra (junho de 2010). Portanto, devido a uma alteração contratual, a área efetiva de construção de obra não alcança o prazo previsto. Índice de cumprimento: O prazo de entrega contratada em 1^o Tercio de 2011/2012 não permite a participação de ações de entrega de obra.
 Fonte: 1^o Tercio 2011/2012

Galpão WTP2 – Alphaville/SP



Módulo 12	
Tamanho Setoriza	
Setor de Atuação	Logística
Tipo de Contrato	Tijolo
Inicio	jun-17
Prazo de Entrega (meses)	80
Vencimentos	jun-22
Índice de Realização do Contrato	100%
Mês de entrega	junho
Racionaliz.	abr-17

Av. Cecil, 1.649

Por questões estratégicas não há divulgação de informações e não se aplica. **Mês de entrega: Junho/17 (sem divulgação)

Balneario Tamboré
Área construída* 1.203,0m²
Participação: 10%

*Considera participação no valor

Galpão WTP2 – Alphaville/SP



Referência	
RF Log	
Setor de Atuação	Comércio e Distribuição
Tipo de Contrato	Tijolo
Inicio	ago-14
Prazo de Entrega (meses)	80
Vencimentos	ago-24
Índice de Realização do Contrato	100%
Mês de entrega	setembro
Racionaliz.	set-12

Av. Cecil, 1.649

Por questões estratégicas não há divulgação de informações e não se aplica. **Mês de entrega: Junho/17 (sem divulgação)

Balneario Tamboré
Área construída* 531m²
Participação: 10%

*Considera participação no valor

Galpão WTP2 – Alphaville/SP



Módulo 11	
Viagem	
Setor de Atuação	
Tipo de Contrato	
Inicio	
Prazo de Entrega (meses)	
Vencimentos	jun-22
Índice de Realização do Contrato	
Mês de entrega	
Racionaliz.	

Av. Cecil, 1.649

Balneario Tamboré
Área construída* 1.203,0m²
Participação: 10%

*Considera participação no valor

Condomínio Cone – Cabo de Santo Agostinho/PE



Módulos 1 e 2	
Setor	
Setor de Atuação	Atividade Produtiva
Tipo de Contrato	Tijolo
Inicio	ago-18
Prazo de Entrega (meses)	84
Vencimentos	jun-22
Índice de Realização do Contrato	100%
Mês de entrega	junho
Racionaliz.	ago-18

RDD 88-101, Sul Nº 2.220
Condomínio SMA1 – G02

Balneario Divino Industrial
Área construída* 6.732m²
Participação: 100%

Por questões estratégicas não há divulgação de informações e não se aplica. **Mês de entrega: Junho/17 (sem divulgação)

Galpão WTP2 – Alphaville/SP



Módulo 9	
Indústria	
Setor de Atuação	Logística
Tipo de Contrato	Tijolo
Inicio	mar-18
Prazo de Entrega (meses)	Indeterminado
Vencimentos	Indeterminado
Índice de Realização do Contrato	100%
Mês de entrega	Março
Racionaliz.	abr-12

Av. Cecil, 1.649

Por questões estratégicas não há divulgação de informações e não se aplica. **Mês de entrega: Junho/17 (sem divulgação)

Balneario Tamboré
Área construída* 1.203,0m²
Participação: 10%

*Considera participação no valor

Galpão WTP2 – Alphaville/SP



Módulo 10	
Setor	
Setor de Atuação	Logística
Tipo de Contrato	Tijolo
Inicio	ago-18
Prazo de Entrega (meses)	80
Vencimentos	ago-28
Índice de Realização do Contrato	100%
Mês de entrega	Agosto
Racionaliz.	ago-18

Av. Cecil, 1.649

Por questões estratégicas não há divulgação de informações e não se aplica. **Mês de entrega: Junho/17 (sem divulgação)

Balneario Tamboré
Área construída* 1.402m²
Participação: 10%

*Considera participação no valor

Condomínio Cone – Cabo de Santo Agostinho/PE



Módulos 4 e 5

Atividade	Alimentos Processados
Sector de atuação	Têxtil
Tipo de Contrato	alco-11
Início	
Prazo de locação (meses)	80
Vencimentos	abr-22
Índice de reajuste de Contrato	IGP-M
Mês de reajuste	Setembro
Renovação	abr-13

RDD BR-101, Sul N° 2.220
Condomínio MM1 – G02

Bairro: Distrito Industrial
Área construída: 4.845m²
Participação: 100%

*O prazo máximo permitido de utilização das áreas construídas pelo aluguel vigora a partir de março de 2013. **Mês de competência. ***Contrato rescindido em 15/04/2012 de acordo com o contrato de locação de áreas construídas. Fonte: SP Area Management.

Condomínio Cone – Cabo de Santo Agostinho/PE



Módulos 8 e 9

Atividade	Leguminas
Sector de atuação	Têxtil
Tipo de Contrato	alco-13
Início	
Prazo de locação (meses)	84
Vencimentos	jun-22
Índice de reajuste de Contrato	IPCA/IGP
Mês de reajuste	Janeiro
Renovação	jun-18

RDD BR-101, Sul N° 2.220
Condomínio MM1 – G02

Bairro: Distrito Industrial
Área construída: 6.111m²
Participação: 100%

*O prazo máximo permitido de utilização das áreas construídas pelo aluguel vigora a partir de março de 2013. **Mês de competência. ***Contrato rescindido em 15/04/2012 de acordo com o contrato de locação de áreas construídas. Fonte: SP Area Management.

Condomínio Cone – Cabo de Santo Agostinho/PE



G09 Módulos 1 e 4 e G15 Módulo 1

Utilidade	Comércio Varejista
Sector de atuação	Alfama
Tipo de Contrato	alco-18
Início	
Prazo de locação (meses)	81
Vencimentos	jun-23
Índice de reajuste de Contrato	IGP-M
Mês de reajuste	Setembro
Renovação	-

RDD BR-101, Sul Km 56, L N° 3.225
Condomínio MM1

Bairro: Distrito Industrial
Área construída: 23.025m²
Participação: 90%

*O prazo máximo permitido de utilização das áreas construídas pelo aluguel vigora a partir de março de 2013. **Mês de competência. ***Contrato rescindido em 15/04/2012 de acordo com o contrato de locação de áreas construídas. Fonte: SP Area Management.

Condomínio Cone – Cabo de Santo Agostinho/PE



Módulos 1 & T1

Atividade	Reparação Expressa
Sector de atuação	Alfama
Tipo de Contrato	alco-12
Início	
Prazo de locação (meses)	123
Vencimentos	jun-23
Índice de reajuste de Contrato	IGP-M
Mês de reajuste	Setembro
Renovação	-

RDD BR-101, Sul N° 2.220
Condomínio MM1 – G03

Bairro: Distrito Industrial
Área construída: 30.009m²
Participação: 100%

*O prazo máximo permitido de utilização das áreas construídas pelo aluguel vigora a partir de março de 2013. **Mês de competência. ***Contrato rescindido em 15/04/2012 de acordo com o contrato de locação de áreas construídas. Fonte: SP Area Management.

Condomínio Cone – Cabo de Santo Agostinho, PE



Módulos 1 a 2

OPA	
Sector de atuação	Comércio Varejista
Tipo de Contrato ¹⁾	Aluguel
Início	mar-14
Prazo de locação (meses)	240
Vencimentos	mar-14
Índice de Reajuste do Contrato	IGP-M
Mês de reajuste ²⁾	Novembro
Restritivo ³⁾	-

¹⁾ A área máxima contratada ao locatário de multiplicada do número de vezes estabelecido no contrato. ²⁾ A área máxima a partir do início de locação, sendo o aluguel fixo. ³⁾ Área que possui de 10 anos a mais em relação ao período de validade contratual. ⁴⁾ Índice de reajuste. ⁵⁾ Contrato de locação superior a 240 dias ou 12 (doze) meses, permitindo a utilização de recursos de financiamento. ⁶⁾ Área 17 luas (logaradas).

RDD BR-101, Sul Km 96,4, Condomínio
MV2 – G01

Bairro: Distrito Industrial
Área construída⁴⁾: 53.830m²
Participação: 100%

Condomínio Cone – Cabo de Santo Agostinho, PE



Módulos 13 a 24

Via Varejo	
Sector de atuação	Comércio Varejista
Tipo de Contrato ¹⁾	Aluguel
Início	dez-14
Prazo de locação (meses)	240
Vencimentos	dez-14
Índice de Reajuste do Contrato	IGP-M
Mês de reajuste ²⁾	Dezembro
Restritivo ³⁾	-

¹⁾ A área máxima contratada ao locatário de multiplicada do número de vezes estabelecido no contrato. ²⁾ A área máxima a partir do início de locação, sendo o aluguel fixo. ³⁾ Área que possui de 10 anos a mais em relação ao período de validade contratual. ⁴⁾ Índice de reajuste. ⁵⁾ Contrato de locação superior a 240 dias ou 12 (doze) meses, permitindo a utilização de recursos de financiamento. ⁶⁾ Área 17 luas (logaradas).

RDD BR-101, Sul Km 96,4
Condomínio MV2 – G01

Bairro: Distrito Industrial
Área construída⁴⁾: 56.123m²
Participação: 100%

Condomínio Cone – Cabo de Santo Agostinho, PE



Módulos 1 a 3

Magneti (Marelli)	
Sector de atuação	Automotiva
Tipo de Contrato ¹⁾	Aluguel
Início	mar-14
Prazo de locação (meses)	8772
Vencimentos	mar-20
Índice de Reajuste do Contrato	IGP-M
Mês de reajuste ²⁾	Fevereiro
Restritivo ³⁾	mar-14-17

¹⁾ A área máxima contratada ao locatário de multiplicada do número de vezes estabelecido no contrato. ²⁾ A área máxima a partir do início de locação, sendo o aluguel fixo. ³⁾ Área que possui de 10 anos a mais em relação ao período de validade contratual. ⁴⁾ Índice de reajuste. ⁵⁾ Contrato de locação superior a 240 dias ou 12 (doze) meses, permitindo a utilização de recursos de financiamento. ⁶⁾ Área 17 luas (logaradas).

RDD BR-101, Sul Km 96,4, Condomínio
PP2 – G03

Bairro: Distrito Industrial
Área construída⁴⁾: 9.195m²
Participação: 100%

Condomínio Cone – Cabo de Santo Agostinho, PE



Módulos 4 a 5

Grupo Logis	
Sector de atuação	Automotiva
Tipo de Contrato ¹⁾	Aluguel
Início	jan-18
Prazo de locação (meses)	36
Vencimentos	jan-22
Índice de Reajuste do Contrato	IGP-M
Mês de reajuste ²⁾	Setembro
Restritivo ³⁾	jan-22

¹⁾ A área máxima contratada ao locatário de multiplicada do número de vezes estabelecido no contrato. ²⁾ A área máxima a partir do início de locação, sendo o aluguel fixo. ³⁾ Área que possui de 10 anos a mais em relação ao período de validade contratual. ⁴⁾ Índice de reajuste. ⁵⁾ Contrato de locação superior a 240 dias ou 12 (doze) meses, permitindo a utilização de recursos de financiamento. ⁶⁾ Área 17 luas (logaradas).

RDD BR-101, Sul Km 96,4, Condomínio
PP2 – G03

Bairro: Distrito Industrial
Área construída⁴⁾: 5.461m²
Participação: 100%

Condomínio Cone – Cabo de Santo Agostinho/PE



Módulos 7 e 8

Arquitetura	Apresentação
Local de instalação	Tijucas
Tipo de Contrato	Jan-13
Início	122
Prazo de locação (meses)	dez-14
Vencimento	dez-14
Índice de Reajuste do Contrato	dez-14
Mês de reajuste	dez-14
Funcional	dez-14

Terça-feira seguinte à data de pagamento a cada mês. 70% de antecipação. Fone: 08 3366 1466

RDD BR-101, Sul Km 96,4, Condomínio PP2 – G03

Bairro: Distrito Industrial
Área construída: 5.433m²
Participação: 100%

Condomínio Cone – Cabo de Santo Agostinho/PE



Refeitório

Arquitetura	Comércio e Distrib. de Alimentos
Local de instalação	Tijucas
Tipo de Contrato	ago-14
Início	72
Prazo de locação (meses)	ago-20
Vencimento	ago-20
Índice de Reajuste do Contrato	ago-20
Mês de reajuste	ago-20
Funcional	ago-20

Terça-feira seguinte à data de pagamento a cada mês. 70% de antecipação. Fone: 08 3366 1466

RDD BR-101, Sul Km 96,4, Condomínio PP2

Bairro: Distrito Industrial
Área construída: 777m²
Participação: 100%

Condomínio Cone – Cabo de Santo Agostinho/PE



Módulo II

Arquitetura	Indústria
Local de instalação	Tijucas
Tipo de Contrato	ago-14
Início	122
Prazo de locação (meses)	ago-20
Vencimento	ago-20
Índice de Reajuste do Contrato	ago-20
Mês de reajuste	ago-20
Funcional	ago-20

Terça-feira seguinte à data de pagamento a cada mês. 70% de antecipação. Fone: 08 3366 1466

RDD BR-101, Sul Km 96,4, Condomínio PP2 – G03

Bairro: Distrito Industrial
Área construída: 2.714m²
Participação: 100%

Condomínio Cone – Cabo de Santo Agostinho/PE



Módulos 1 e 7

Arquitetura	Indústria
Local de instalação	Tijucas
Tipo de Contrato	ago-14
Início	122
Prazo de locação (meses)	ago-20
Vencimento	ago-20
Índice de Reajuste do Contrato	ago-20
Mês de reajuste	ago-20
Funcional	ago-20

Terça-feira seguinte à data de pagamento a cada mês. 70% de antecipação. Fone: 08 3366 1466

RDD BR-101, Sul Km 96,4, Condomínio PP2 – G04

Bairro: Distrito Industrial
Área construída: 20.262m²
Participação: 100%

Condomínio Cone – Cabo de Santo Agostinho/PE



Escritório

Vaga	-
Setor de atuação	-
Tipo de Contrato	-
Início	-
Prazo de locação (meses)	-
Vencimento	-
Índice de Reajuste do Contrato	-
Mês de reajuste	-
Revisional	-

ROD BR-101, Sul Km 96,4, Condomínio
PP2

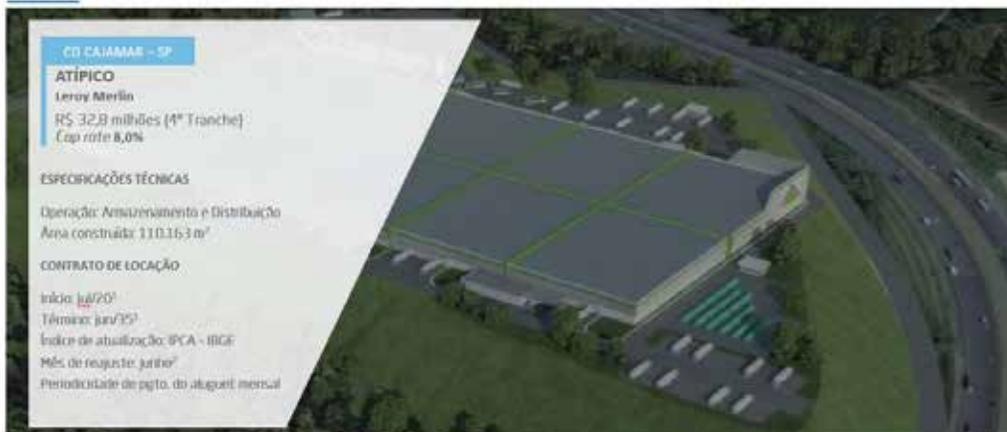
Bairro: Distrito Industrial
Área construída*: 182m²
Participação: 100%

Ativos-alvo



*Área por distorções

Ativos-alvo



¹Cassará entrega de obra em 30 de junho de 2020. ²O prazo de vigência contratual é 108 meses contados a partir da assinatura do termo de arrendamento de obra pela construtora

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS 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 MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES

Ativos-alvo



A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS 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 MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES

Ativos-alvo



**EXPANSÃO CO
JÃO JOÃO - SC**

ATÍPICO
Renner
R\$ 31,8 milhões
Cap rate 8,5%

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS
Operação: Armazenamento e Distribuição
Área construída: 11.043 m²

CONTRATO DE LOCAÇÃO
Início: nov/14
Término: nov/29
Índice de atualização: IPCA - IBGE
Mês de reajuste: novembro
Periodicidade de pgto. do aluguel: mensal

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS 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 MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES

Ativos-alvo

O Fundo está em negociação com proprietários para aquisição de 5 imóveis que totalizam o montante de R\$348 milhões. Os **Ativos Sudeste** totalizam R\$ 226 milhões e os **Ativos Nordeste** totalizam R\$ 122 milhões.



AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE SLIDE SÃO ESTIMATIVAS BASEADAS EM NEGOCIAÇÕES AINDA NÃO CONCLUÍDAS PELO FUNDO, DE FORMA QUE OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS
DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador líder ("**Coordenador Líder**") da oferta pública de distribuição de cotas da 4ª (quarta) emissão do **XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ nº 26.502.794/0001-85, constituído sob a forma de condomínio fechado ("**Fundo**") por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Austro – VX – Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado em 18 de outubro de 2016 pelo Administrador (conforme abaixo definido) e registrado no 6º Oficial de Registro de Título e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("**6º Oficial**"), sob o nº 1807722, em 20 de outubro de 2016, pelo Administrador, cujo regulamento em vigor encontra-se anexo à ata da assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 15 de julho de 2019, a qual foi devidamente registrada perante o 6º Oficial, sob o nº 1.873.172, em 26 de julho de 2019, administrado **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("**Administrador**"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**") declara que:

- (i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (ii) foram disponibilizados pelo Fundo, pelo Administrador e pela XP Asset Management Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, na qualidade de gestor do Fundo ("**Gestor**") os documentos que consideram relevantes para a Oferta;
- (iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor;
- (iv) o Administrador confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seu assessor legal, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;
- (v) o Administrador e o Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do prospecto da Oferta ("**Prospecto Definitivo**"), diretamente e por meio do seu assessor legal;
- (vi) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações



fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o Prospecto Definitivo, inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto Definitivo contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, e conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto Definitivo, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2020.

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

Coordenador Líder

Nome: **FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA**
Cargo: **Diretor**

Nome: **CARLOS ALBERTO FERREIRA FILHO**
Cargo: **Diretor**

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, na qualidade de administradora do **XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 26.502.794/0001-85 ("**Fundo**"), por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Austro – VX – Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado em 18 de outubro de 2016 pelo Administrador e registrado no 6º Oficial de Registro de Título e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("**6º Oficial**"), sob o nº 1807722, em 20 de outubro de 2016 pelo Administrador (conforme abaixo definido), cujo regulamento em vigor encontra-se anexo à ata da assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 15 de julho de 2019, a qual foi devidamente registrada perante o 6º Oficial, sob o nº, em 1.873.172 de 26 de 2019, vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo ("**Oferta**"), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), declarar que

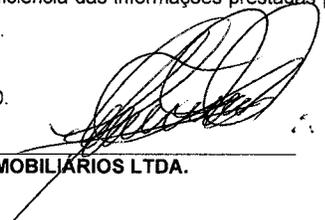
- (i) o prospecto da Oferta ("**Prospecto Definitivo**") contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (ii) o Prospecto Definitivo, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400;
- (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto Definitivo, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2020.


VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador

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


Nome: **Flávio Scarpelli Souza**
Cargo: **CPF: 293.224.508-27**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

INFORME ANUAL - ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII	CNPJ do Fundo:	26.502.794/0001-85
Data de Funcionamento:	26/04/2018	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRXPLGCTF002	Quantidade de cotas emitidas:	3.661.150,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Logística Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	01/06/2019
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	CNPJ do Administrador:	22.610.500/0001-88
Endereço:	AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 2277, CONJUNTO 202- JARDIM PAULISTANO- SÃO PAULO- SP- 01452000	Telefones:	(11) 3030-7177
Site:	www.vortexbr.com	E-mail:	juridicofundos@vortex.com.br
Competência:	06/2019		

I.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA	07..62.5.2/00/0-00	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, Itaim Bibi CEP 04543-010 - São Paulo - SP	(11) 3526-0148
1.2	Custodiante: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA	22..61.0.5/00/0-00	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano CEP 01452-000 - São Paulo - SP	(11) 3030-7177
1.3	Auditor Independente: ERNEST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.	61..36.6.9/36/0-00	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, 7º andar, Torre Norte, Itaim Bibi CEP 04543-010 - São Paulo - SP	(11)3526-1300
1.4	Formador de Mercado:	./-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP Investimentos CCTVM S.A.	./-	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, Itaim Bibi CEP 04543-010 - São Paulo - SP	(11) 3526-1300
1.6	Consultor Especializado:	./-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-		
1.8	Outros prestadores de serviços!: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	Galpão Itapeva	Galpão logístico	72.400.000,00	1ª emissão de cotas
	Galpão Via Varejo	Galpão logístico	128.100.000,00	1ª emissão de cotas
	Galpão Dia %Americana	Galpão logístico	70.100.000,00	1ª emissão de cotas
	Galpão Dia% Ribeirão	Galpão logístico	56.900.000,00	1ª emissão de cotas
	Imóvel Leroy Cajamar	Galpão logístico	327.800.000,00	1ª emissão de cotas
	WTTP2	Galpão logístico	97.755.000,00	1ª emissão de cotas
	Especulativo Cajamar II	Galpão logístico	340.502.000,00	1ª emissão de cotas
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:			
	Em 10/02/2019 foi protocolada documentação relativa à 42ª emissão de cotas do Fundo ("Oferta"), cujos recursos serão destinados à aquisição			

	pelo Fundo dos seguintes Ativos Imobiliários, (i) Fração Ideal Cajamar; e (ii) Imóvel São José, observado o abaixo previsto e a seguinte ordem de prioridade: (i) em primeiro lugar, e se houver recursos para tanto, será adquirida a Fração Ideal Cajamar, mediante o pagamento da segunda parcela do preço de aquisição em montante total de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais); e (ii) em segundo lugar, e se houver recursos para tanto, será adquirido o Imóvel São José. ¹ O montante de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) não considera o ITBI, que será pago com recursos oriundos desta Oferta e incidirá sobre o valor total do imóvel. As aquisições serão realizadas pelo Fundo em linha com a ordem de prioridade estabelecida nos itens "i" e "ii" acima, dependendo necessariamente da existência de recursos disponíveis no Fundo após o encerramento da Oferta.			
4. Análise do administrador sobre:				
4.1 Resultado do fundo no exercício findo	0			
4.2 Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo	Os sinais de recuperação macroeconômica e a tendência de achatamento da disparidade entre as curvas de oferta e demanda são importantes indícios de que o setor de condomínios logísticos e indústrias no Brasil já segue em direção ao equilíbrio. Os dados projetados pelo Gestor sobre o mercado do Estado de São Paulo – aproximadamente 64,5% da indústria nacional - revelam ponto de inflexão de vacância no ano de 2020.			
4.3 Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira	Considerando a realização da 4ª emissão de cotas do Fundo, a expectativa é que o patrimônio aumente ainda no primeiro semestre de 2020.			
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	Relação de ativos imobiliários	Valor (RS)	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Galpão Itapeva	72.400.000,00	SIM	0,00%
	Galpão Via Varejo	128.100.000,00	SIM	0,00%
	Galpão Dia %Americana	70.100.000,00	SIM	0,00%
	Galpão Dia% Ribeirão	56.900.000,00	SIM	0,00%
	Imóvel Leroy Cajamar	327.800.000,00	SIM	0,00%
	WTPP2	97.755.000,00	SIM	0,00%
	Especulativo Cajamar II	340.502.000,00	SIM	0,00%
6.1 Critérios utilizados na referida avaliação	Laudo de Avaliação fornecido pelo gestor			
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@vortx.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.	Endereço físico: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, CJ 202, São Paulo, Jardim Paulistano, SP; endereço eletrônico: admfundos@vortx.com.br			
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 a participação a distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.	Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso.			
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, 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.			
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 percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sendo assegurado um valor mínimo equivalente a R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês. Para fins do cálculo ora previsto, será utilizada a tabela abaixo: Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo Taxa de Administração Até R\$ 500.000.000,00 0,95% a.a. De R\$ 500.000.000,01 até R\$1.000.000.000,00 0,85% a.a. Acima de R\$1.000.000.000,01 0,75% a.a.			
	Valor pago no ano de referência (RS):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
	NaN	NaN	NaN	

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:	Diretor	CPF:	014.255.637-83			
E-mail:	mw@vortx.com.br	Formação acadêmica:	Superior Completo			
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00			
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	13/04/2018			
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos						
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram			
Vortex DTVM	Ago/17 - Atual	Sócio Diretor	Serviços fiduciários			
EFG Bank	Dez/16 a Jun/17	Senior Vice President	Private banking e asset management			
BSI Bank	Ago/15 a Dez/16	Senior Vice President	Gestão de ativos			
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	1,00	3.661.150,00	100,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 5% até 10%						
Acima de 10% até 15%						
Acima de 15% até 20%						
Acima de 20% até 30%						
Acima de 30% até 40%						
Acima de 40% até 50%						
Acima de 50%						
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008						
14.1	Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
	Galpão Itapeva	locação	28/09/2018	72.400.000,00	28/09/2018	0
	Galpão Via Varejo	locação	28/09/2018	128.100.000,00	28/09/2018	0
	Galpão Dia %Americana	locação	28/09/2018	70.100.000,00	28/09/2018	0
	Galpão Dia% Ribeirão	locação	28/09/2018	56.900.000,00	28/09/2018	0
	Imóvel Leroy Cajamar	locação	28/09/2018	327.800.000,00	28/09/2018	0
	WTTP2	locação	28/09/2019	97.755.000,00	28/09/2019	0
	Especulativo Cajamar II	locação	28/09/2019	340.502.000,00	28/09/2019	0
15. Política de divulgação de informações						
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo serão divulgados na página do Fundo, www.vortx.com.br e no sistema FundosNet da B3 S.A.-Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") e da CVM.					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. As cotas do Fundo são negociadas apenas na B3.					
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.					

10/02/2020

ANEXO 39-V : Informe Anual

	Não possui informação apresentada.
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.
	Não possui informação apresentada.
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:
	Não possui informação apresentada.

Anexos	
	5.Riscos

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 VII

INFORME TRIMESTRAL - ANEXO 39 II DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Trimestral de FII

Nome do Fundo:	XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII	CNPJ do Fundo:	26.502.794/0001-85
Data de Funcionamento:	18/10/2016	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRXPLGCTF002	Quantidade de cotas emitidas:	6.742.184,00
Fundo Exclusivo?	Sim	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Híbrido 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:	MB	Entidade administradora de mercado organizado:	
Nome do Administrador:	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	CNPJ do Administrador:	22.610.500/0001-88
Endereço:	AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA, 2277, CONJUNTO 202 - JARDIM PAULISTANO - SÃO PAULO - SP - 01452000	Telefones:	11 3030-7177
Site:	www.vortx.com.br	E-mail:	admfundos@vortx.com.br
Competência:	03/2019	Data de Encerramento do Trimestre:	30/09/2019
O Fundo se enquadra na definição da nota "6":	Sim		

1.	Informações por tipo de ativo						
1.1	Direitos reais sobre bens imóveis						
1.1.1	Terrenos						
	Relação de terrenos (endereço, entre outras características relevantes')	Área(m2)	% do terreno em relação ao total investido (% em relação ao valor total de terrenos)	% em relação às receitas do FII			
	SP-354 Cajamar, SP Terreno	307.250,75	100,0000%	0,0000%			
1.1.2	Imóveis						
1.1.2.1	Imóveis para renda acabados						
1.1.2.1.1	Relação de Imóveis para renda acabados (nome, endereço, área - m2, n° de unidades ou lojas, entre outras características relevantes')	% de Vacância	% de Inadimplência (a partir de 90 dias de atraso)	% em relação às receitas do FII	Relação de setores de atuação dos inquilinos responsáveis por mais de 10% das receitas oriundas do imóvel	% em relação às receitas oriundas do imóvel	% em relação às receitas do FII
	Galpão Itapeva Estrada Municipal do Mandu, 2550, Mairipora - SP Área (m2): 23.291,37 N° de unidades ou lojas: 1 Galpão Logístico	0,0000%	0,0000%				
	Galpão Via Varejo Rua Lennie Queiroz, 333, Cachoeirinha - RS Área (m2): 38.410,12 N° de unidades ou lojas: 1 Galpão Logístico	0,0000%	0,0000%				

	Galpão Dia% Americana Rua Joao de Padula, 245, Americana - SP Área (m2): 30.529,00 Nº de unidades ou lojas: 1 Galpão Logístico	0,0000%	0,0000%				
	Galpão Dia% Ribeirão Via Jose Luiz Galvão, 1905, Ribeirao Preto - SP Área (m2): 21.135,52 Nº de unidades ou lojas: 1 Galpão Logístico	0,0000%	0,0000%				
	CD Renner Avenida Osvaldo José do Amaral, s/n – Areias São José – SC Área (m2): 47.912,90 Nº de unidades ou lojas: 1 Galpão Logístico	0,0000%	0,0000%				
1.1.2.1.2	Distribuição dos contratos de locação dos imóveis por prazo de vencimento	% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados)		% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação às receitas do FII)			
	Até 3 meses						
	De 3 meses e 1 dia a 6 meses						
	De 6 meses e 1 dia a 9 meses						
	De 9 meses e 1 dia a 12 meses						
	De 12 meses e 1 dia a 15 meses						
	De 15 meses e 1 dia a 18 meses						
	De 18 meses e 1 dia a 21 meses						
	De 21 meses e 1 dia a 24 meses						
	De 24 meses e 1 dia a 27 meses						
	De 27 meses e 1 dia a 30 meses						
	De 30 meses e 1 dia a 33 meses						
	De 33 meses e 1 dia a 36 meses						
	Acima de 36 meses						
	Prazo indeterminado						
1.1.2.1.3	Distribuição dos contratos dos imóveis por indexador de reajuste	% de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados)		% de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação às receitas do FII)			
	IGP-M						
	INPC						
	IPCA						
	INCC						
				NaN		NaN	
				NaN		NaN	
				NaN		NaN	
				NaN		NaN	
				NaN		NaN	
				NaN		NaN	
				NaN		NaN	
1.1.2.1.4	Principais características contratuais comuns (Cláusulas de reajuste, indexadores, cláusulas de rescisão, garantias exigidas, entre outras informações relevantes): Não possui informação apresentada.						
1.1.2.1.5	Características contratuais individualizadas por imóvel relevante que destoem sensivelmente dos demais contratos (dispor, no mínimo, a respeito dos itens discriminados acima, quando não protegidas por cláusula de sigilo, entre outras informações relevantes):						
	Imóvel (nome, ou endereço, caso não possua um nome)	Características contratuais					
1.1.2.1.6	Políticas de contratação de seguros para a preservação dos imóveis dessa categoria: Não possui informação apresentada.						
1.1.2.2	Imóveis para renda em construção						
1.1.2.2.1	Relação de Imóveis para renda em construção (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes)	% locado	% de conclusão das obras (acumulado)		Custos de construção (acumulado)		
			Realizado (%)	Previsto (%)	Realizado (R\$)	Previsto (R\$)	
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN	NaN	NaN	NaN	NaN	NaN	
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN	NaN	NaN	NaN	NaN	NaN	

	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN	NaN	NaN	NaN	NaN	NaN
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN	NaN	NaN	NaN	NaN	NaN
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN	NaN	NaN	NaN	NaN	NaN
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN	NaN	NaN	NaN	NaN	NaN
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN	NaN	NaN	NaN	NaN	NaN
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN	NaN	NaN	NaN	NaN	NaN
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN	NaN	NaN	NaN	NaN	NaN
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN	NaN	NaN	NaN	NaN	NaN
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN	NaN	NaN	NaN	NaN	NaN
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN	NaN	NaN	NaN	NaN	NaN
1.1.2.2.2	Justificativas de desempenho por imóvel					
	Relação de Imóveis para renda em construção (nome, ou endereço, caso não possua um nome)	Justificativas para evolução de construção inferior ao previsto (acumulado)		Justificativas para a ocorrência de custos superiores ao previsto (acumulado)		
1.1.2.3	Política de contratação de seguros para a preservação dos imóveis dessa categoria: Não possui informação apresentada.					
1.1.2.3	Imóveis para Venda Acabados					
1.1.2.3.1	Relação de Imóveis para venda acabados (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes¹)	% do Imóvel em relação ao total investido (% em relação ao valor total de imóveis para venda acabados)				
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN	NaN				
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN	NaN				
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN	NaN				
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN	NaN				
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN	NaN				
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN	NaN				
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN	NaN				
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN	NaN				

	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN					
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN				NaN	
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN				NaN	
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN				NaN	
1.1.2.3.2	Política de contratação de seguros para a preservação dos imóveis dessa categoria: Não possui informação apresentada.					
1.1.2.4	Imóveis para Venda em Construção					
1.1.2.4.1	Relação de Imóveis para venda em construção (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes')	% vendido	% de conclusão das obras (acumulado)		Custos de construção (acumulado)	
			Realizado (%)	Previsto (%)	Realizado (R\$)	Previsto (R\$)
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN	NaN	NaN	NaN	NaN	NaN
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN	NaN	NaN	NaN	NaN	NaN
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN	NaN	NaN	NaN	NaN	NaN
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN	NaN	NaN	NaN	NaN	NaN
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN	NaN	NaN	NaN	NaN	NaN
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN	NaN	NaN	NaN	NaN	NaN
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN	NaN	NaN	NaN	NaN	NaN
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN	NaN	NaN	NaN	NaN	NaN
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN	NaN	NaN	NaN	NaN	NaN
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN	NaN	NaN	NaN	NaN	NaN
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN	NaN	NaN	NaN	NaN	NaN
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN	NaN	NaN	NaN	NaN	NaN
1.1.2.4.2	Justificativas de desempenho por imóvel					
	Relação de Imóveis para venda em construção (nome, ou endereço, caso não possua um nome)	Justificativas para evolução de construção inferior ao previsto (acumulado)		Justificativas para a ocorrência de custos superiores ao previsto (acumulado)		
1.1.2.4.3	Política de contratação de seguros para a preservação dos imóveis dessa categoria: Não possui informação apresentada.					
1.1.3	Outros Direitos reais Sobre Bens Imóveis					
	Não possui informação apresentada.					
1.2	Ativos financeiros					

1.2.1	Fundos de Investimento Imobiliário - FII		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.2	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.3	Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.4	Letra Imobiliária Garantida (LIG)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.5	Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.6	Ações		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.7	Ações de Sociedades cujo o único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.8	Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.9	Fundo de Investimento em Ações (FIA)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.10	Fundo de Investimento em Participações (FIP)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.11	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.12	Outras cotas de Fundos de Investimento		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.13	Outros Ativos Financeiros		
	Não possui informação apresentada.		
1.3	Ativos mantidos para as Necessidades de liquidez		
	Informações do Ativo	Valor (R\$)	
	Disponibilidades	0,00	
	Titulos Públicos	0,00	
	Titulos Privados	0,00	
	Fundos de Renda Fixa	907.491.705,62	
2.	Aquisições e Alienações		
2.1	Terrenos		
2.1.1	Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área - m2, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido	% do Terreno em relação ao PL
	Área (m2): NaN	NaN	NaN
	Área (m2): NaN	NaN	NaN
	Área (m2): NaN	NaN	NaN
	Área (m2): NaN	NaN	NaN
	Área (m2): NaN	NaN	NaN
	Área (m2): NaN	NaN	NaN
	Área (m2): NaN	NaN	NaN
	Área (m2): NaN	NaN	NaN
	Área (m2): NaN	NaN	NaN
	Área (m2): NaN	NaN	NaN
	Área (m2): NaN	NaN	NaN
2.1.2	Alienações realizadas no trimestre (endereço, área - m2, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido à época da alienação	% do Terreno em relação ao PL
	Área (m2): NaN Data de Alienação: //	NaN	NaN
	Área (m2): NaN Data de Alienação: //	NaN	NaN
	Área (m2): NaN Data de Alienação: //	NaN	NaN

	Área (m2): NaN Data de Alienação: //	NaN	NaN
	Área (m2): NaN Data de Alienação: //	NaN	NaN
	Área (m2): NaN Data de Alienação: //	NaN	NaN
	Área (m2): NaN Data de Alienação: //	NaN	NaN
	Área (m2): NaN Data de Alienação: //	NaN	NaN
	Área (m2): NaN Data de Alienação: //	NaN	NaN
	Área (m2): NaN Data de Alienação: //	NaN	NaN
	Área (m2): NaN Data de Alienação: //	NaN	NaN
2.2	Imóveis		
2.2.1	Aquisições realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, n° de unidades ou lojas, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido	Categoria (Renda ou Venda)
	Área (m2): NaN N° de unidades ou lojas: NaN	NaN	
	Área (m2): NaN N° de unidades ou lojas: NaN	NaN	
	Área (m2): NaN N° de unidades ou lojas: NaN	NaN	
	Área (m2): NaN N° de unidades ou lojas: NaN	NaN	
	Área (m2): NaN N° de unidades ou lojas: NaN	NaN	
	Área (m2): NaN N° de unidades ou lojas: NaN	NaN	
	Área (m2): NaN N° de unidades ou lojas: NaN	NaN	
	Área (m2): NaN N° de unidades ou lojas: NaN	NaN	
	Área (m2): NaN N° de unidades ou lojas: NaN	NaN	
	Área (m2): NaN N° de unidades ou lojas: NaN	NaN	
2.2.2	Alienações realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, n° de unidades ou lojas, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido à época da alienação	% do Imóvel em relação ao PL
	Área (m2): NaN N° de unidades ou lojas: NaN Data de Alienação: //	NaN	NaN

	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN Data de Alienação: //		NaN		NaN
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN Data de Alienação: //		NaN		NaN
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN Data de Alienação: //		NaN		NaN
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN Data de Alienação: //		NaN		NaN
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN Data de Alienação: //		NaN		NaN
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN Data de Alienação: //		NaN		NaN
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN Data de Alienação: //		NaN		NaN
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN Data de Alienação: //		NaN		NaN
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN Data de Alienação: //		NaN		NaN
	Área (m2): NaN Nº de unidades ou lojas: NaN Data de Alienação: //		NaN		NaN
3.	Outras Informações				
3.1	Rentabilidade Garantida				
3.1.1	Relação de Ativos sujeitos à garantia de rentabilidade^a	% garantido relativo	Garantidor	Principais características da garantia (tempo, valor, forma, riscos incorridos, entre outros aspectos relevantes)	
		NaN			
3.1.2	Rentabilidade efetiva no período sob a vigência de garantia				
	Mês de Referência	Rentabilidade efetiva do FII no mês(%)		Rentabilidade auferida na hipótese de ausência de garantia(%)	
		NaN		NaN	
		NaN		NaN	
		NaN		NaN	
		NaN		NaN	
		Valor(R\$)			

Demonstrações Trimestrais dos Resultados Contábil e Financeiro		Contábil	Financeiro*
A	Ativos Imobiliários		
	Estoques:		
	(+) Receita de venda de imóveis em estoque		
	(-) Custo dos imóveis em estoque vendidos		
	(+/-) Ajuste ao valor de realização dos estoques		
	(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque		
	Resultado líquido de imóveis em estoque	0	0
	Propriedades para investimento:		
	(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	14.826.434,02	13.430.233,45
	(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento		-38.380,91
	(+) Receitas de venda de propriedades para investimento		
	(-) Custo das propriedades para investimento vendidas		
	(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento		
	(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento		
	Resultado líquido de imóveis para renda	14.826.434,02	13.391.852,54
	Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
	(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM		
(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM			
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM			
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM			
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	0	0	
Resultado líquido dos ativos imobiliários	14.826.434,02	13.391.852,54	
B	Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
	(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	1.579.124,37	317.458,65
	(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras	0	0
	(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	0	0
	(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	121.077,46	0
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	1.700.201,83	317.458,65	
C	Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos		
D	Outras receitas/despesas		
	(-) Taxa de administração	-258.803,17	-258.985,32
	(-) Taxa de desempenho (performance)	0	0
	(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	-1.009.834,45	-1.376.073,87
	(-) Empresa especializada de que trata o art. 31, III, ICVM 472	0	
	(-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472	0	
	(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII	0	
	(-) Auditoria independente	0	
	(-) Representante(s) de cotistas	0	
	(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	-12.029,55	-12.029,55
	(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	0	
	(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	-52.571,07	-87.571,07
	(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII	0	
	(-) Despesas com avaliações obrigatórias	0	
	(-) Taxa de ingresso ou saída dos fundos de que o FII seja cotista	0	
	(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	-681,62	-2.701,45
	(+/-) Outras receitas/despesas	-69.792,69	-81.024,65
	Total de outras receitas/despesas	-1.403.712,55	-1.818.385,91
	E = A + B + C + D	Resultado contábil/financeiro trimestral líquido	15.122.923,3

Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre*		Valor(R\$)
F = ∑ E	Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente	0
G = 0,95 x F	95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	0
H	(-) Parcela dos rendimentos retidos no fundo conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas em //	NaN
	(-) Parcela dos rendimentos retidos no fundo conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas em //	NaN
	(-) Parcela dos rendimentos retidos no fundo conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas em //	NaN
	(-) Parcela dos rendimentos retidos no fundo conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas em //	NaN

	(-) Parcela dos rendimentos retidos no fundo conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas em //	NaN
I	(+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro ^o / resultado financeiro que excede o mínimo de 95%.	
J = G - \sumH + I	Rendimentos declarados	0
K	(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre	0
L = J - K	Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre	0
M = J/F	% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	0,0000%

* Quando se referir ao Informe Trimestral do 2º e 4º trimestres de cada ano, onde as informações deverão acumular também os valores correspondentes ao trimestre imediatamente anterior, ou seja, 1º e 3º trimestres, respectivamente.

Notas

1.	Dentre as características relevantes dos imóveis, (i) descrever os direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos; (ii) descrever os ônus e garantias que recaem sobre os imóveis; (iii) indicar se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados; (iv) prazo para conclusão do empreendimento.
2.	Nos casos em que a divulgação de tais informações prejudique as relações contratuais estabelecidas, o administrador deve informar a quantidade de imóveis que se encontram em tal situação e o percentual de receitas oriunda desse rol de ativos.
3.	No item que trata da relação de ativos sujeitos à garantia, o Ativo deverá ser identificado. No caso de (i) imóveis, pelo nome, ou endereço, caso o imóvel não possua um nome, (ii) terrenos, pelo endereço e (iii) demais ativos, pelas características principais que possibilitem a perfeita identificação pelo cotista.
4.	O resultado financeiro representa o quanto do resultado contábil foi efetivamente pago/recebido no mês ou o montante recebido/pago no mês que tenha sido objeto de apropriação em meses anteriores. Em resumo, corresponde ao efeito caixa das receitas e despesas.
5.	Corresponde a parcela do lucro contábil apropriado no período ainda não recebida, a qual o administrador declara distribuir como excedente ao total do resultado financeiro.
6.	Para os fundos não listados em bolsa de valores, mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, a divulgação das seguintes informações é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas: <ul style="list-style-type: none"> • Item 1.1.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.1.1 – outras características relevantes. • Itens 1.1.1.2.4, 1.1.1.2.5 e 1.1.1.2.6 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.2.1 – outras características relevantes, % locado, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.2.2 e 1.1.2.2.3 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.3.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.3.2 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.4.1 – outras características relevantes, % vendido, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.4.2 e 1.1.2.4.3 – todo o conteúdo. • Itens 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2 – outras características relevantes.
7.	Caso o fundo venha a distribuir valor superior ao mínimo de 95% do seu resultado financeiro acumulado no semestre.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 26.502.794/0001-85
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.

Demonstrações contábeis no
período de 1 de junho (data de
início das operações) a 31 de
dezembro de 2018

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Demonstração da posição financeira

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações no patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Notas explicativas às demonstrações contábeis



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

EY

Building a better
working world

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do XP Log Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, do XP Log Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2018, o desempenho das operações e os fluxos de caixa do período de 1º de junho a 31 de dezembro de 2018, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 5b às demonstrações financeiras, que indica, conforme balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018, que o passivo circulante do Fundo excedeu o total do ativo circulante em R\$ 130.268 mil. Conforme apresentado na nota explicativa nº 5e, esses eventos ou condições, juntamente com outros assuntos descritos na nota explicativa nº 5e, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase

Propriedades para investimento – registro fiduciário

Conforme mencionado na nota explicativa nº 5b, a transferência da propriedade fiduciária de um dos imóveis do Fundo não foi concluída até 31 de dezembro de 2018. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.



Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção “Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional”, determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor do Fundo pelas demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Avaliação de determinação do valor justo da propriedade para investimento

Conforme apresentado nas notas explicativas nº 3 e 5e, a propriedade para investimento no montante de R\$ 554.500 mil, é registrada pelo valor justo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, analisando também a exatidão dos dados sobre os fluxos de caixas fornecidos pela Administradora do Fundo. Analisamos informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência da Administradora do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



Distribuição de dividendos

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto em nota explicativa.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis a distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos em Participações e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



Building a better
working world

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 17 de abril de 2019.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP034519/O-6

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Emerson Morelli', written over a light blue horizontal line.

Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/O-4

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Saldo em milhares de reais)

ATIVO	Em 31/12/2018	% PL
Ativo circulante	34.549	0,00%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	32.431	8,88%
Caixa e equivalentes de caixa		
Disponibilidades	3	0,00%
Títulos e valores imobiliários		
Cotas de fundos		
Fundos de Investimento Renda Fixa	32.428	8,88%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Contas a receber de aluguéis	2.118	0,58%
Ativo não circulante	554.400	151,87%
Investimentos		
Propriedades para investimento	317.600	87,00%
Propriedades para investimento em construção	236.800	64,87%
Total do Ativo	588.949	161,33%
PASSIVO		
Passivo circulante	164.817	45,15%
Passivos financeiros de natureza não imobiliária	125	0,03%
Taxa de administração a pagar	34	0,01%
Impostos a pagar	32	0,01%
Serviços técnicos especializados a pagar	35	0,01%
Outros valores a pagar	24	0,01%
Passivos financeiros de natureza imobiliária	164.692	45,11%
Obrigações por aquisição de imóveis	164.692	45,11%
Passivo não circulante	59.071	16,18%
Obrigações por aquisição de imóveis	59.071	16,18%
Patrimônio líquido	365.061	100,00%
Cotas integralizadas	366.115	100,29%
Custo de emissão de cotas	(17.384)	-4,76%
Ajuste de avaliação patrimonial a valor justo	13.257	3,63%
Lucros acumulados	13.688	3,75%
Dividendos antecipados	(10.615)	-2,91%
Total do Passivo	588.949	145,15%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do Resultado

Período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

Composição do resultado do período

Ativos financeiros de natureza não imobiliária	<u>1.843</u>
Resultado de cotas de fundos	1.834
Resultado com operações compromissadas de LTN	9
Ativos financeiros de natureza imobiliária	<u>27.199</u>
Resultado com letras de crédito imobiliário	1.867
Propriedades para investimento	
Receita de aluguéis	12.075
Ajuste a valor justo	13.257
Demais despesas	<u>(2.097)</u>
Honorários advocatícios	(1)
Taxa de administração	(244)
Taxa de escrituração	(51)
Impostos	(344)
Serviços técnicos especializados	(1.383)
Outras despesas	(74)
Resultado líquido do período	<u><u>26.945</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

	<u>Capital Social</u>	<u>Custo de emissão de cotas</u>	<u>Ajuste a valor justo</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Integralização de cotas no exercício	366.115	-	-	-	366.115
(-) Gastos com taxa de escrituração de cotas	-	(17.384)	-	-	(17.384)
Ajuste de avaliação patrimonial a valor justo	-	-	13.257	(13.257)	-
Resultado líquido no período	-	-	-	26.945	26.945
Dividendos pagos antecipadamente	-	-	-	(10.615)	(10.615)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	366.115	(17.384)	13.257	3.073	365.061

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Lucro líquido do período	26.945
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa	
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	13.257
Variação de ativos	
Cotas de fundos	(32.428)
Variação de passivos	
Taxa de administração a pagar	34
Impostos a pagar	32
Serviços técnicos especializados a pagar	35
Outros valores a pagar	24
Caixa líquido das atividades operacionais	7.899
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Propriedades para investimento	(567.657)
Contas a receber de aluguéis	(2.118)
Obrigações com aquisição de propriedades para investimen	223.763
Caixa líquido das atividades de investimento	(346.012)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Recebimento pela integralização de cotas	348.731
Dividendos pagos	(10.615)
Caixa líquido das atividades de financiamento	338.116
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	3
Caixa e equivalente de caixa no início do período	-
Caixa e equivalente de caixa no final do período	3
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	3

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

Notas explicativas às demonstrações contábeis

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O XP Log Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído em 18 de outubro de 2016 e iniciou suas atividades em 1º de junho de 2018 sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de dezembro de 2008, e alterações posteriores.

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de investimento de ao menos 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido, direta, ou indiretamente em exploração comercial de empreendimentos preponderantemente na área de logística ou industrial.

No período de 1º de junho de 2018 à 31 de dezembro de 2018, o Fundo adquiriu imóveis destinados à renda, conforme informações detalhadas na nota explicativa nº 5.

O Fundo destina-se a investidores em geral.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, Gestora e qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimentos do Fundo.

Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, controladoria e escrituração de cotas são prestados pela própria Administradora, ou por terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços por ela contratados como representante do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de fundos”.

d. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Contas a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contra partida o resultado do período na rubrica “Receita de Aluguéis”.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita.

Redução ao valor recuperável (impairment)

A Administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

Para créditos de um mesmo devedor, a perda deve ser mensurada sobre todo o fluxo de caixa esperado desse devedor, levando em consideração a natureza da transação e as características das garantias, tais como suficiência e liquidez.

A reversão da provisão por perdas anteriormente constituída deve ser feita desde que haja uma melhora na estimativa anterior de perdas de créditos esperadas.

e. Investimentos

Propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado "Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo".

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

f. Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial na categoria de “outros passivos financeiros” e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as “Obrigações com aquisição de propriedades para investimento”.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável.

Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor de Custo	Valor Contábil
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra	1.999.870,01	20.504	22.416
FIC de FI Referenciado Bradesco Empresa DI Federal	1.882.669,51	10.000	10.011
		<u>30.504</u>	<u>32.427</u>

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

Os fundos classificados como "Renda Fixa", devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O fundo classificado como "Renda Fixa" cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência. O Bradesco Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra iniciou duas atividades em 2 de agosto de 1999, constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração e tem por objetivo buscar a rentabilidade do CDI.

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

a. Letras de crédito imobiliário

No período o Fundo realizou operações de compra e venda de LCI's conforme demonstrado abaixo:

Emissor	Vencimento	Valor de compra	Valor de venda	Resultado líquido
Banco Paulista	27/07/2018	609	615	6
Banco Paulista	09/08/2018	40.000	40.785	785
Banco Paulista	16/08/2018	3.152	3.188	36
Banco Paulista	03/09/2018	20.981	21.243	262
Banco Paulista	02/10/2018	20.001	20.278	277
Banco Paulista	31/10/2018	5.011	5.024	13
Banco Paulista	02/01/2019	38.000	38.488	488
		127.754	129.621	1.867

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo não possuía operações com letras de crédito imobiliário.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

b. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui os seguintes galpões logísticos:

Setor	Município	UF	Área Construída	Prazo Locação em meses	Início contrato de locação	Valor de Custo	Valor Contábil
Eletrônicos	Itapeva	MG	23.454 m ²	140	ago/17	65.809	72.100
3Comércio Varejista	Cachoeirinha	RS	38.410 m ²	236	nov/15	124.071	124.300
Com. e Distrib. de Alimentos	Americana	SP	30.098 m ²	240	abr/10	68.670	68.400
Com. e Distrib. de Alimentos	Ribeirão Preto	SP	21.136 m ²	240	jul/13	46.834	52.800
Material de Construção	Cajamar (a)	SP	110.163 m ²	188	mai/18	<u>235.760</u>	<u>236.800</u>
						<u>541.144</u>	<u>554.400</u>

- a) O Centro de distribuição localizado em Cajamar está em construção e a conclusão da obra está prevista para junho/2020.

O valor justo das propriedades para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela Colliers International. Emitidos em 28 de dezembro de 2018. O método adotado para o período foi o da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e que teve como data-base 31 de dezembro de 2018 (data-base do fluxo de caixa).

O cálculo e a análise de valor de mercado foram baseados nos estudos das características físicas da propriedade e a sua localização. A metodologia adotada para a avaliação dos três condomínios logísticos investidos pelo Fundo foi de fluxo de caixa descontado. Neste método receitas e despesas são estimadas e um fluxo de caixa é projetado atualizado por uma taxa mínima de atratividade. O valor presente estimado da propriedade é o valor do fluxo de caixa futuro descontado pela menor taxa de retorno atrativo. As taxas foram calculadas de acordo com opções de investimentos no segmento e o risco de negócio de cada empreendimento.

No período não houve despesas operacionais, tais como benfeitorias ou manutenções nos imóveis investidos.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

No dia 21 de dezembro de 2018, o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compra e Venda com a Cajamar Investimentos Imobiliários Eireli ("Cajamar") com o objetivo de adquirir a fração ideal de 39,50% dos imóveis objetos das matrículas 56.549 e 56.551 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiá, onde será edificado o Centro de Distribuição ("CD"), com área construída de 110.163,0 m², sobre o qual foi firmado contrato de locação atípico com prazo de 188 meses (contados a partir da conclusão das obras, a qual está prevista para junho de 2020) celebrado com a empresa Leroy Merlin. Na fração ideal de 39,50% dos imóveis será construído 100,00% do CD, cuja totalidade dos créditos locatícios será do Fundo. Devido a esta operação, em 31 de dezembro de 2018, o passivo circulante do Fundo excedeu o total do ativo circulante em R\$ 130.268 mil

c. Contas a Receber de Aluguéis

O valor total dos aluguéis a receber dos imóveis descritos na nota 5.b em 31 de dezembro de 2018 totalizam R\$ 2.118. No período a receita total de aluguéis foi de R\$ 12.075.

Em 31 de dezembro de 2018, a vacância é de 0% do espaço disponível para aluguel.

d. Redução ao valor recuperável (impairment)

Os créditos referentes a venda de unidades do estoque são avaliados em bases coletivas e com base na metodologia "Lifetime expected credit loss", que a Administradora utiliza o modelo de "aging list", utilizando informações sobre pagamentos vencidos para determinar se houve aumentos significativos no risco de crédito desde o reconhecimento inicial. Em 31 de dezembro de 2018, a Administradora não atribuiu provisão do valor do contas a receber em função de não haver da inadimplência nos contratos de aluguel.

e. Obrigações por aquisição de imóveis

Pela aquisição do imóvel localizado no município de Cajamar, o Fundo firmou compromisso de compra e venda em 21 de dezembro de 2018, com o pagamento de parte do contrato, a vista no montante de R\$ 25.949 e o saldo restante de R\$ 207.760 da seguinte forma: Será pago até 30 de abril de 2019 o valor de R\$ 10.000 e os valores restantes serão pagos conforme cronograma de desembolso relativo à execução das obras do Centro de Distribuição.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

Pela aquisição do imóvel localizado no município de Ribeirão Preto, o Fundo firmou compromisso de compra e venda em 1 de novembro de 2018, com o pagamento a vista de R\$ 32.789 e o saldo restante R\$ 14.044 em 14 de janeiro de 2018.

Os demais contratos de compra e venda geraram obrigações pela aquisição dos imóveis no total de R\$ 1.959.

6 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

Crédito

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido. Os Fundos ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeitos a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

Liquidez

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

Os investimentos do Fundo em cotas de fundos imobiliários apresentam peculiaridades com relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimento brasileiros, não existindo mercado secundário líquido para negociação dos seus ativos. Caso o Fundo precise vender esses ativos a terceiros, ou caso o cotista receba estes ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas cotas, (i) poderá não haver mercado comprador para os mesmos, ou preço de alienação poderá causar perda de patrimônio para o Fundo, ou (ii) os cotistas poderão ter dificuldade para cobrar os valores devidos pelos devedores desses ativos em caso de inadimplemento, se aplicável, isto é, não há qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo liquidar posições ou negociar os ativos de sua carteira pelo preço e nos momentos desejados.

b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

7 Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	XP Gestão de Recursos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

8 Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foi a seguinte:

<u>Período</u>	<u>Rentabilidade Cota</u>	<u>Patrimônio Líquido Médio</u>
De 01/06 a 31/12/2018	-3,92%	349.784

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

9 Encargos do fundo

a. Taxa de administração e gestão

O Fundo pagará, pela prestação de administração, custódia, escrituração, controladoria de ativos e passivo e gestão, nos termos do Regulamento, uma remuneração conforme demonstrada abaixo, sendo assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 25.

Patrimônio líquido – Em reais	Taxa de administração
Até R\$ 500.000.000,00	0,95% a.a.
De R\$ 500.000.000,01 a R\$ 1.000.000.000,00	0,85% a.a.
Acima de R\$ 1.000.000.000,01	0,75% a.a.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

No período, a despesa com taxa de administração foi de R\$ 244.

b. Taxa de performance

A taxa de performance será calculada e provisionada diariamente e corresponderá a 20% do valor que exceder a variação do IPCA ao ano, já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, acrescido de um spread de 6%.

No período não foi debitada taxa de performance.

c. Taxa de distribuição

No período findo em 31 de dezembro de 2018, o Fundo teve R\$ 17.384 de despesa para a distribuição/ofertas de cotas ao mercado.

10 Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

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. As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da Oferta, podendo haver a integralização a prazo.

No período foram integralizadas ao todo 3.661.150 cotas ao valor unitário de R\$ 0,10, totalizando o valor de R\$ 366.115.

b. Amortizações e resgates de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei no 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472/08, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

11 Legislação tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

12 Transações com partes relacionadas

Durante o período, não ocorreram pagamentos e/ ou recebimentos entre a Administradora e a Gestora e entre o Fundo e a Gestora, exceto pelo recebimento da taxa de administração previsto no Regulamento do Fundo.

13 Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o Regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% 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.

No período findo em 31 de dezembro de 2018, o Fundo distribuiu dividendos com base na seguinte tabela:

Mês referência	Dividendos por cotas	Dividendos
jun/18	0,3200	1.172
jul/18	0,1341	491
ago/18	0,5000	1.831
set/18	0,7000	2.563
out/19	0,6000	2.197
nov/19	0,6450	2.361
Total		<u>10.615</u>

Nessa data, a base de distribuição está assim apresentada:

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

	2018
Lucro líquido do período	26.945
Ajustes no lucro líquido:	
Ajuste a valor justo sobre propriedades para investimento	(13.257)
Aluguel a receber	(2.118)
Resultado com cotas de fundos	(1.834)
Despesas administrativas a pagar	125
Lucro base caixa	9.861
Dividendos pagos antecipadamente	10.615
% do resultado do exercício distribuído	107,65%

14 Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor.

15 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

16 Alterações estatutárias

Não ocorreram alterações estatutárias no período.

17 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no período, não contratou serviços da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

18 Eventos Subsequentes

A gestão do Fundo tem o objetivo de realizar novas captações para aumentar o seu portfólio e acelerar projetos em andamento. Além disso, o Fundo conta com ativo em fase de desenvolvimento suportado por contrato BTS (Built To Suit) na ponta ativa com respectivo contas a pagar no passivo.

Em 17 de abril de 2019 foi efetuado anúncio de oferta pública de distribuição de 2.841.497 cotas primárias no montante total de R\$275.000, considerando a possibilidade de exercício de lote adicional, de cotas nominativas e escriturais, em classe e série única.

19 Diretor e contador

Marcos Wanderley Pereira
Diretor

Sylvio Luiz Depiné
Contador CRC PR-045.612/O-7 S-SP