

PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS CLASSE A
DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP EXETER
DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO – FII

CNPJ nº 35.755.044/0001-06

na quantidade de, inicialmente, até 500.000 (quinhentas mil) Cotas Classe A, perfazendo um montante de, inicialmente,

R\$ 500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais)

Código ISIN: BR05GMCTF001
Tipo ANBIMA: FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa
Segmento de Atuação: Logística



O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP EXETER DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO –FII, inscrito no CNPJ sob nº 35.755.044/0001-06 (“Fundo”), representado por sua administradora, a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, na cidade e estado do Rio de Janeiro (“Administradora”), está realizando a distribuição pública de, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) Cotas Classe A de série única (“Cotas Classe A”), integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas Classe A do Fundo (“Oferta” e “Emissão”, respectivamente), com preço de emissão por cota de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante de, inicialmente, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), não considerando o eventual exercício de Lote Adicional (“Preço de Subscrição” e “Montante da Oferta”, respectivamente). O Montante da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 100.000 (cem mil) Cotas Classe A, a critério do Fundo, em comum acordo com o Gestor e com o Coordenador Líder (conforme abaixo definido) (“Lote Adicional”), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, neste Prospecto Preliminar e na legislação vigente. As Cotas Classe A do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Será admitida a Distribuição Parcial das Cotas Classe A, nos termos dos artigos 30 e 31, da Instrução CVM 400, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 100.000 (cem mil) Cotas Classe A, perfazendo o volume mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”). Para mais informações acerca da Distribuição Parcial, veja o item “Distribuição Parcial” abaixo e a Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 47 deste Prospecto Preliminar.

A Oferta Pública será realizada com esforços de distribuição no Brasil, com a intermediação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços, 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 Fundo e a Oferta observarão, conforme aplicável, ainda as disposições do Código ANBIMA (conforme abaixo definido) e das “Regras e Procedimentos do Código de Administração de Recursos de Terceiros” vigente a partir de 20 de julho de 2020.

A Oferta é destinada a participação de investidores que sejam, no mínimo qualificados como Investidores Qualificados, tal como definidos nos termos da Instrução CVM nº 539 de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“Público Alvo”) compreendendo: (i) pessoas físicas ou jurídicas que sejam Investidores Qualificados, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, dentro do limite mínimo da Aplicação Mínima Inicial (conforme abaixo definida) e máximo da Aplicação Máxima Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definida) por Investidor (“Investidores Não Institucionais”); e (ii) fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem suas ordens de investimento em valor igual ou superior a R\$ 1.001.000,00 (um milhão e mil reais), correspondente a, pelo menos, 1.001 (mil e uma) Cotas Classe A (“Investidores Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, “Investidores”).

Não será admitida a aquisição de Cotas Classe A por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494 (conforme definida neste Prospecto Preliminar). Não haverá esforços de colocação das Cotas Classe A no exterior.

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta será de 25 (vinte e cinco) Cotas Classe A, totalizando a importância de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Investidor (“Aplicação Mínima Inicial”), observado que a quantidade de Cotas Classe A, não considerando a emissão de Lote Adicional, atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas nas seções “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 51 deste Prospecto Preliminar. O investimento por Investidores Não Institucionais não poderá exceder o limite de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 1.000 (mil) Cotas Classe A (“Aplicação Máxima Investidores Não Institucionais”) e não haverá limite máximo de investimento por Investidor Institucional, sendo possível a subscrição da integralidade de Cotas Classe A por um único Investidor, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressalvado que a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas Classe A emitidas, bem como a titularidade de Cotas Classe A que garantam o direito ao recebimento, por determinado Cotista pessoa física, de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física.

Os rendimentos e os ganhos de capital auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, serão tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas Classe A do Fundo; (ii) as respectivas Cotas Classe A não atribuírem direitos a rendimentos superiores

a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(iii)** o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e **(iv)** as Cotas Classe A, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

O Coordenador Líder poderá convidar Participantes Especiais, ou seja, instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais e credenciadas junto à B3, para participar da Oferta, para auxiliarem na distribuição das Cotas Classe A, as quais deverão celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, sem estabelecimento de preço ou taxa de juros, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta (conforme definidos neste Prospecto), da demanda pelas Cotas Classe A, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais (**"Procedimento de Alocação"**). Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas. O investimento nas Cotas Classe A por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas Classe A no mercado secundário. **Para mais informações veja o fator de risco "Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta", na seção "Fatores de Risco", na página 97 deste Prospecto Preliminar.**

A constituição do Fundo foi formalizada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do URAL – Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pela Administradora em 22 de outubro de 2019, por meio de ato único (**"Instrumento de Constituição do Fundo"**) o qual foi registrado perante ao 3º serviço registral de títulos e documentos da cidade do Rio de Janeiro (**"3º RTD"**), sob o nº 298400 em 06 de novembro de 2019. Por meio do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do URAL – Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pela Administradora em 14 de agosto de 2020, foi aprovado entre outras matérias (i) a alteração da denominação do Fundo para "Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico - FII", (ii) os termos aplicáveis à Oferta e à Emissão; e (iii) a contratação dos prestadores de serviços necessários à realização da Emissão e da Oferta, que incluem, mas não se limitam, o Coordenador Líder, o Gestor e o Consultor Imobiliário (**"1º Instrumento de Alteração"**). A versão vigente do regulamento do Fundo (**"Regulamento"**) foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Quarta Alteração do Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico - FII" celebrado pelo Administrador em 09 de novembro de 2020, que também retificou as condições da Oferta aprovadas pelo 1º Instrumento de Alteração (**"4º Instrumento de Alteração"**).

O Fundo possui prazo de duração de 6 (seis) anos, contados a partir da primeira integralização de Cotas Classe A do Fundo, podendo ser prorrogado por 1 (um) ano, conforme orientação conjunta do Gestor e do Consultor Imobiliário (conforme definidos neste Prospecto), e mais 1 (um) ano, conforme aprovação em Assembleia Geral de Cotistas (**"Prazo de Duração"**).

A carteira do Fundo é gerida pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013, ou outro que venha a substituí-lo (**"Gestor"**), observado o disposto no "Contrato de Prestação de Serviços de Gestão da Carteira do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado entre o o Fundo, o Gestor e a Administradora (**"Contrato de Gestão"**) e no Regulamento do Fundo. O Fundo contratou a **EXETER BRASIL INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 14º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 38.001.801/0001-44, para a prestação dos serviços de consultoria especializada ao Fundo (**"Consultor Imobiliário"**), conforme o "Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária do Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico - FII", celebrado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, com o Gestor na condição de interveniente anuente (**"Contrato de Consultoria Imobiliária"**).

O Gestor e o Consultor Imobiliário farão jus à Taxa de Performance, apurada nos termos estabelecidos no Regulamento. **Para mais informações acerca da Taxa de Performance, veja a Seção "Sumário do Fundo – Taxa de Desenvolvimento e Taxa de Performance", na página 65 deste Prospecto Preliminar.**

As Cotas serão depositadas para (i) distribuição e liquidação, no mercado primário, no Módulo de Distribuição de Ativos (**"MDA"**) operacionalizado e administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (**"B3"**); e para (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, ambos administrados e operacionalizados pela B3. Os Investidores que não mantiverem conta no ambiente de balcão operacionalizado pela B3, poderão subscrever as Cotas Classe A através de conta(s) mantida(s) pelas Instituições Participantes da Oferta sob procedimento de distribuição por conta e ordem.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.

O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO A COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA EM AVISO AO MERCADO, PARA SUBSCRIÇÃO (OU AQUISIÇÃO, CONFORME O CASO), AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR (OU ADQUIRENTE) APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO

O PEDIDO DE REGISTRO DA FOI REALIZADO PERANTE A CVM EM 19 DE AGOSTO DE 2020

AS COTAS CLASSE A SERÃO DEPOSITADAS PARA DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO MDA E PARA NEGOCIAÇÃO EM MERCADO SECUNDÁRIO NO FUNDOS 21 – MÓDULO DE FUNDOS, AMBOS ADMINISTRADOS PELA B3. ADICIONALMENTE, A OFERTA E O FUNDO SERÃO REGISTRADOS NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" ("CÓDIGO ANBIMA"), VIGENTE DESDE 20 DE JULHO DE 2020.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS CLASSE A A SEREM DISTRIBUÍDAS.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA E O CÓDIGO ANBIMA DE OFERTAS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU A DISTRIBUIÇÃO DE COTAS CLASSE A DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

SERÁ ADMITIDO O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE RESERVA PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS CLASSE A, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS CLASSE A.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA, O GESTOR E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO 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" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, NA PÁGINA 77 DESTE PROSPECTO.

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

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO PRELIMINAR 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 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER OS FATORES DE RISCO DA OFERTA, NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR NAS PÁGINAS 77 A 98.

TODO 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, DA TAXA DE PERFORMANCE, DA TAXA DE DESENVOLVIMENTO, DA TAXA DE AQUISIÇÃO E DA TAXA DE LOCAÇÃO DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS CLASSE A A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O AVISO AO MERCADO FOI DIVULGADO EM 27 DE OUTUBRO DE 2020.

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR

GESTOR

**CONSULTOR
IMOBILIÁRIO**



A data deste Prospecto Preliminar é 20 de novembro de 2020

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES	9
2. SUMÁRIO DA OFERTA.....	23
3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA	35
4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	39
Características da Oferta	41
A Oferta	41
Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas Classe A	41
Quantidade de Cotas Classe A da Oferta.....	41
Lote Adicional	41
Regime de distribuição das Cotas Classe A.....	41
Preço de Subscrição.....	41
Limites de aplicação em Cotas Classe A de Emissão do Fundo	42
Vantagens, restrições, direitos e características das Cotas Classe A.....	42
Público Alvo da Oferta	42
Destinação dos Recursos	43
Distribuição parcial.....	47
Plano de Distribuição	47
Pedido de Reserva	48
Período de Reserva	49
Pessoas Vinculadas	49
Procedimento de Alocação de Ordens	49
Oferta Não Institucional	49
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	51
Oferta Institucional	51
Critério de Colocação da Oferta Institucional	52
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	52
Procedimento de Alocação e Liquidação da Oferta	52
Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas Classe A	53
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta	53
Inadequação de Investimento	54
Liquidação da Oferta	55
Negociação.....	55
Contrato de Distribuição.....	55
Demonstrativo dos Custos da Oferta	56
Cronograma Indicativo da Oferta	56
Outras informações.....	57
5. SUMÁRIO DO FUNDO.....	59
Base Legal	61
Público Alvo do Fundo.....	61
Objetivo.....	61
Prazo de Duração.....	61
Período de Investimento.....	61
Política de Investimento	61
Capital Autorizado e Novas Emissões.....	62
Administração, Escrituração e Custódia	63
Taxa de Administração.....	64
Remuneração da Gestora e do Consultor Imobiliário	65
Taxa de Desenvolvimento e Taxa de Performance.....	65
Conta Vinculada	66

Mecanismo de Clawback	66
Taxa de Aquisição e Taxa de Locação.....	66
Taxa de Ingresso e Taxa de Saída	66
Substituição e Descredenciamento da Administradora, do Gestor e do Consultor Imobiliário	66
Vigência e Hipóteses de Rescisão do Contrato de Gestão e do Contrato de Consultoria Especializada	66
Características e Classes de Cotas do Fundo	67
Demonstrações financeiras e auditoria.....	67
Assembleia Geral de Cotistas.....	67
Encargos do Fundo.....	68
Política de Distribuição de Resultados	68
Dissolução e Liquidação do Fundo.....	69
Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo	69
Principais Fatores de Risco do Fundo.....	69
Fundamentos de Mercado	70
Processo de Desenvolvimento e Governança	74
6. FATORES DE RISCO	77
Riscos Institucionais.....	79
Riscos de mercado.	79
Fatores macroeconômicos relevantes	79
Demais riscos macroeconômicos	80
Risco de crédito.	80
Riscos relacionados à liquidez.	80
Risco de Prazo de Duração.....	80
Risco da Marcação a Mercado.	80
Riscos tributários.	81
Riscos Regulatórios.	81
Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei 8.668/93.	82
Riscos de alterações nas práticas contábeis.....	82
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.	82
Risco jurídico.	82
Risco de decisões judiciais desfavoráveis.	83
Risco da morosidade da justiça brasileira.	83
Risco de desempenho passado.....	83
Risco decorrente de alterações do Regulamento.	83
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação.	83
Risco de mercado relativo aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros.	83
Riscos de prazo.	84
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários.	84
Risco de aumento dos custos de construção.	84
Risco de conflito de interesse.	84
Risco de cobrança de taxas em bases atípicas.	84
Risco de concentração da carteira do Fundo.	84
Risco de desenquadramento passivo involuntário.	85
Risco de indisponibilidade de caixa.	85
Risco relativo à concentração e pulverização.....	85
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.....	85
Risco operacional.....	86
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.	86
Risco de governança.....	86
Risco de não contratação de seguro patrimonial, de engenharia e de responsabilidade civil. ...	86
Risco de sinistro.....	86
Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais e de eventuais reclamações de terceiros.	87
Risco de desapropriação.....	87
Risco relativo às novas emissões e diluição.	87
Risco de restrição na negociação.....	87
Risco de Substituição do Gestor e do Consultor Imobiliário.	88
Risco relativo à não substituição da Administradora ou do Gestor.	88

Risco de uso de derivativos.....	88
Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real.	88
Riscos relativos aos Ativos Imobiliários e risco de não realização dos investimentos.	88
Risco de investimento nos Ativos Imobiliários e nos Ativos Financeiros.	89
Risco do processo de aquisição dos ativos alvo da Oferta.	89
Risco relativo à inexistência de Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros que se enquadrem na Política de Investimento.	89
Riscos relativos ao setor imobiliário.	90
Propriedade das Cotas Classe A e não dos Ativos Imobiliários.	95
Não existência de garantia de eliminação de riscos.	95
Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido.	95
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital.	96
Risco do processo de aquisição dos ativos alvo da Oferta.	96
Riscos referentes à aquisição dos ativos alvo da Oferta	96
Riscos relativos à Oferta	97
Demais riscos.....	97
Informações contidas neste Prospecto Preliminar.	97
 7. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	99
 8. HISTÓRICO E RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	105
 9. ANEXOS	113
9.1. INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO.....	115
9.2. REGULAMENTO DO FUNDO	119
9.3. INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO.....	185
9.4. DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400	189
9.5. DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400.....	193
9.6. ESTUDO DE VIABILIDADE	197

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

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

1º Instrumento de Alteração	o “Instrumento Particular de Primeira Alteração do URAL – Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado pela Administradora em 14 de agosto de 2020, e que aprovou, entre outras matérias (i) a alteração da denominação do Fundo para “Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico - FII”, (ii) os termos aplicáveis à Oferta e à Emissão; e (iii) a contratação dos prestadores de serviços necessários à realização da Emissão e da Oferta, que incluem, mas não se limitam, o Coordenador Líder, o Gestor e o Consultor Imobiliário.
4º Instrumento de Alteração	o “Instrumento Particular de Quarta Alteração do Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico - FII”, celebrado pela Administradora em 09 de novembro de 2020, e que aprovou, entre outras matérias (i) a retificação dos termos aplicáveis à Oferta e à Emissão aprovados pelo 1º Instrumento de Alteração; e (ii) a versão vigente do Regulamento.
Administrador	a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, na cidade e estado do Rio de Janeiro.
ANBIMA	a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	o 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 do Coordenador Líder, da Administradora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Aplicação Mínima Inicial	o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, equivalente a 25 (vinte e cinco) Cotas Classe A, correspondentes ao montante de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Investidor.
Anúncio de Início	o 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 do Coordenador Líder, da Administradora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Apresentações para Potenciais Investidores	as apresentações para potenciais investidores (<i>Roadshow</i> e/ou <i>one-on-ones</i>), a serem realizadas após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta.
Assembleia Geral de Cotistas	a assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Ativos Financeiros	os (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) moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por instituições financeiras de primeira linha; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja

exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados na Taxa DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliários; (viii) letras imobiliárias garantidas; e (ix) 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, sem necessidade específica de diversificação de investimentos. Nos termos da Política de Investimento do Fundo conforme descrita no item 5.4. do Regulamento, os recursos excedentes que não estiverem aplicados ou investidos em Ativos Imobiliários, e não for objeto de distribuição de resultados nos termos do Regulamento, poderão ser aplicados em Ativos Financeiros com objetivo de dar liquidez ao Fundo.

Ativos Imobiliários

os (i) Imóveis; ou (ii) cotas e/ou ações de SPE, cujo propósito se enquadre na Política de Investimentos do Fundo, prevista no artigo 5.1 do Regulamento, cuja gestão e administração seja de responsabilidade da Gestora e que possua como principal propósito o investimento em Imóveis. Os Ativos Imobiliários serão selecionados pelo Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, conforme a Política de Investimento, observados os critérios, procedimentos e as diligências estabelecidas no Capítulo V do Regulamento, na Seção “Sumário do Fundo - Política de Investimento”, na página 61 deste Prospecto Preliminar, bem como a Destinação dos Recursos estabelecida na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 43 deste Prospecto Preliminar.

Aplicação Máxima Investidores Não Institucionais

o valor máximo a ser subscrito por cada Investidor Não Institucional, no contexto da Oferta de 1.000 (mil) Cotas Classe A, correspondente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Auditor Independente

a **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**, sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.366.936/0001-25, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubistchek, nº1.909, 7º andar, Torre Norte, Vila Nova Conceição, na cidade e estado de São Paulo.

Aviso ao Mercado

o aviso ao mercado da Oferta, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

B3

a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

BACEN

o Banco Central do Brasil.

Capital e Custos Alocáveis

somatório de (a) o valor do Capital Integralizado utilizado pelo Fundo para a aquisição dos Ativos Imobiliários; (b) Capex dos Ativos Imobiliários em questão; (c) Encargos Alocáveis dos Ativos Imobiliários em questão; e (d) custos com assessores técnicos, ambientais, comissões de corretagem, custos com assessores legais e diligências.

Capex

as despesas relativas a aprovações e licenciamento, ao desenvolvimento dos projetos (seja de arquitetura como demais disciplinas), à construção ou reforma substancial (entendendo-se como reforma substancial aquelas que

	<p>não se enquadrem como Despesas Extraordinárias) dos empreendimentos imobiliários nos Imóveis detidos direta ou indiretamente pelo Fundo e compreendem todas as despesas relativas ao projeto, e construção ou reforma substancial dos pertinentes empreendimentos imobiliários, inclusive eventuais tributos relativos ao desenvolvimento dos projetos, aprovações e licenciamento, construção e reforma substancial, tais como contrapartidas, emolumentos, taxas de emissão de alvarás e aprovações, inclusive, mas não limitado a Habite-se e autos de vistoria de corpos de bombeiros, INSS e ISS da obra e os custos efetivos de construção e reforma substancial, diretos e indiretos, englobando custos de engenharia, arquitetura e demais projetistas e assessores envolvidos em cada projeto.</p>
Capital Autorizado	<p>significa o limite até o qual o Gestor poderá, de comum acordo com o Consultor Imobiliário, deliberar e instruir a Administradora a realizar a emissão de novas Cotas do Fundo sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. O Capital Autorizado do Fundo está limitado a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).</p>
Capital Integralizado	<p>o valor total nominal em reais aportado pelos Cotistas no Fundo.</p>
Capital Subscrito	<p>a soma do valor constante dos boletins de subscrição firmados por cada investidor do Fundo, a título de subscrição de Cotas, independentemente de sua efetiva integralização.</p>
Carteira	<p>conjunto de Imóveis, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo.</p>
CMN	<p>o Conselho Monetário Nacional.</p>
CNPJ	<p>o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.</p>
Código Civil	<p>a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.</p>
COFINS	<p>a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.</p>
Comissionamento	<p>o comissionamento devido ao Coordenador Líder como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Cotas Classe A objeto da Oferta.</p>
Consultor Imobiliário	<p>a EXETER BRASIL INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Magalhães de castro, nº 4.800, 14º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 38.001.801/0001-44.</p>
Conta Vinculada	<p>a conta corrente de titularidade do Fundo, apartada da conta ordinária do Fundo, na qual ficarão retidos os valores a serem distribuídos ao Gestor e ao Consultor Imobiliário a título de Taxa de Performance, nos termos do Regulamento.</p>
Contrato de Consultoria Imobiliária	<p>o "Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária do Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico – FII", celebrado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, com o Gestor na condição de interveniente anuente.</p>
Contrato de Distribuição	<p>o "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas Classe A do Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico – FII", celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, o Coordenador Líder, a Administradora, o Gestor e, como interveniente</p>

	anuente, o Consultor Imobiliário, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
Contrato de Gestão	o "Contrato de Prestação de Serviços de Gestão da Carteira do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII", celebrado entre o Fundo, o Gestor e a Administradora.
Coordenador Líder	a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04.
Cotas Classe A	as Cotas Classe A, escriturais, nominativas, representativas de frações ideais do patrimônio líquido do Fundo.
Cotas Classe B	as Cotas Classe B, escriturais, nominativas, representativas de frações ideais do patrimônio líquido do Fundo.
Cotas	as Cotas Classe A e as Cotas Classe B emitidas pelo Fundo, indistintamente.
Cotistas	os titulares de Cotas do Fundo.
Critério de Colocação da Oferta Institucional	caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas Classe A remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder fará a alocação discricionária, dando prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a 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 e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	caso o total de Cotas Classe A objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 20% (vinte por cento) das Cotas Classe A, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas Classe A remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas Classe A correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas Classe A destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, por meio da divisão igualitária e sucessiva de tais Pedidos de Reservas, não sendo consideradas fração de Cotas Classe A. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em valor inferior ao montante indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir o valor equivalente ao montante de Cotas Classe A desejado, conforme indicado no Pedido de Reserva. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderá diminuir ou aumentar a quantidade de Cotas Classe A inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

	Os Investidores deverão realizar o pagamento e a integralização das Cotas Classe A à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima.
Cientes Exeter	os veículos de investimento, joint ventures e investidores institucionais para os quais a Exeter Property Group presta serviços.
Conta Vinculada	a conta corrente de titularidade do Fundo, apartada da conta ordinária do Fundo, na qual ficarão retidos os valores a serem distribuídos ao Gestor e ao Consultor Imobiliário a título de Taxa de Performance, nos termos do Regulamento.
CSLL	a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
Custodiante	a Administradora.
CVM	a Comissão de Valores Mobiliários.
Data da Primeira Emissão	a data em que ocorrer a primeira emissão de Cotas Classe A do Fundo.
Data da Primeira Integralização	a data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas Classe A do Fundo.
Data de Liquidação	a data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas Classe A no âmbito da Oferta, cuja data estimada está prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 56 deste Prospecto Preliminar. Caso ocorra problema operacional, a liquidação física e financeiras da Oferta poderá ocorrer em mais de uma data.
Decreto nº 6.306/07	o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2017.
Despesas Extraordinárias	despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificativamente, mas sem qualquer limitação: (i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iii) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (iv) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (v) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (vi) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (vii) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.
Dias Úteis	qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado do Rio de Janeiro ou na Cidade do Rio de Janeiro e no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Distribuições	os valores efetivamente distribuídos aos Cotistas, a qualquer título, incluindo os valores distribuídos a título de lucros periódicos, nos termos do Capítulo 20 do Regulamento, amortização e/ou resgates de Cotas Classe A.

Distribuição Parcial	a distribuição parcial das Cotas Classe A, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas Classe A colocadas no âmbito da Oferta, uma vez subscritas Cotas Classe A correspondentes ao Montante Mínimo da Oferta. Para mais informações acerca da Distribuição Parcial, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 47 deste Prospecto Preliminar.
Emissão ou 1ª Emissão	a presente 1ª (primeira) emissão de Cotas Classe A do Fundo.
Encargos do Fundo	todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme descrito no Artigo 47 da Instrução CVM 472.
Escriturador	a Administradora ou instituição prestadora de serviço de escrituração de Cotas Classe A devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pela Administradora.
Estudo de Viabilidade	o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para os fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme Anexo VI, deste Prospecto Preliminar.
EPG Services Group	a Exeter Property Group Advisors, LLC.
Exeter Property Group	a Exeter Property Group, LLC.
Fundo	o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP EXETER DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO – FII , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 35.755.044/0001-06.
Gestor	a XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. , sociedade com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013, ou outro que venha a substituí-lo.
Governo	o Governo da República Federativa do Brasil.
Imóveis	os imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os imóveis ou forma de negócio permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis (inclusive aqueles imóveis gravados com ônus reais), relacionados, preponderantemente, a empreendimentos imobiliários e demais ativos prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, incluindo projetos de <i>greenfield</i> , ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para uso logístico, industrial, centro de distribuições e galpões, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para desenvolvimento e construção e/ou posterior alienação, locação, inclusive, sem limitação, por meio de contrato na modalidade “ <i>built to suit</i> ” ou “ <i>sale and leaseback</i> ” na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável, sendo que, no caso de o Fundo deter diretamente o imóvel deverá

	realizar seu desenvolvimento pelo regime de empreitada global aprovada previamente pelo Administrador.
Instituições Participantes da Oferta	o Coordenador Líder quando em conjunto com os Participantes Especiais.
Instrução CVM 400	a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário.
Instrução CVM 472	a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, administração, funcionamento, oferta pública e divulgação de informações dos fundos de investimento imobiliário.
Instrução CVM 505	a Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada, que prevê os procedimentos para a realização de operações com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários.
Instrução CVM 516	a Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada, que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário.
Instrução CVM 539	a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.
Instrumento de Constituição	o “Instrumento Particular de Constituição do URAL – Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado pela Administradora em 22 de outubro de 2019, por meio de ato único da Administradora registrado junto ao 3º RTD, sob o nº 298400 em 06 de novembro de 2019.
Investidores	quando em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
Investidores Institucionais	os Investidores Qualificados que sejam 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, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem suas ordens de investimento em valor igual ou superior a R\$ 1.001.000,00 (um milhão e mil reais), que equivale a, pelo menos, 1.001 (mil e uma) Cotas Classe A, por meio de carta proposta direcionada aos Coordenadores da Oferta, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
Investidores Não Institucionais	os Investidores Qualificados que sejam pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, dentro do limite mínimo da Aplicação Mínima Inicial e máximo da Aplicação Máxima Investidores Não Institucionais por Investidor
Investidor Qualificado	os investidores definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539.
IOF/Títulos	o Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.

IOF/Câmbio	o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IR	o Imposto de Renda.
IRPJ	o Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica.
ISS	o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
Justa Causa	Significa a prática ou constatação de atos, omissões ou situações, por parte do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor, com comprovada má-fé, culpa grave, dolo ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento, do Contrato de Consultoria Imobiliária, do Contrato de Gestão, ou da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, exceto nos casos em que tal descumprimento tenha sido sanado pelo Consultor Imobiliário e/ou pelo Gestor, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do recebimento de notificação a respeito do descumprimento.
Lei nº 6.404/76	a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lei nº 11.033/04	a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Lote Adicional	<p>as Cotas Classe A que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas Classe A da Oferta, ou seja, até 100.000 (cem mil) Cotas Classe A, quantidade essa que poderá ser acrescida ao Montante da Oferta, nos mesmos termos e condições deste Prospecto Preliminar e do Contrato de Distribuição, a critério do Fundo, em comum acordo com o Gestor e o Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas Classe A são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.</p> <p>Aplicar-se-ão às Cotas Classe A oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Cotas Classe A inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas Classe A também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.</p>
Lucro do Investimento nos Ativos Imobiliários	a somatória das Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários subtraído do Capital e Custos Alocáveis de um determinado Ativo Imobiliário.
Lucros Semestrais	os lucros correspondentes, a, 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 a serem distribuídos aos Cotistas pela Administradora independente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

MDA	o Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3.
Mecanismo de Clawback	o procedimento pelo qual o Gestor e o Consultor Imobiliário, sem qualquer responsabilidade solidária entre si, deverão, (i) caso o valor efetivamente recebido a título de Taxa de Performance seja superior ao valor efetivamente devido nos termos do Regulamento, ou (ii) a rentabilidade acumulada das Cotas não atinja o Retorno Preferencial, (a) devolver ao Fundo os valores a maior efetivamente recebidos a título de Taxa de Performance, deduzidos tributos incidentes, sem qualquer rendimento ou reajuste, e orientar a Administradora para que efetue a Distribuição de tais valores aos Cotistas, ou (b) deixar de receber valores devidos a título de Taxa de Performance em caso de ocorrer o pagamento de Resultados dos Ativos Imobiliários, em quaisquer dos casos acima, deduzidos os tributos aplicáveis, de modo que o Gestor e o Consultor Imobiliário não recebam valores além daqueles devidos a título de Taxa de Performance nos termos do Regulamento e que a rentabilidade acumulada das Cotas atinja ou seja a mais próxima possível do Retorno Preferencial. No caso do item (i) acima, o Gestor e o Consultor Imobiliário são responsáveis por devolver ao Fundo a sua respectiva parcela da Taxa de Performance, efetivamente liberada da Conta Vinculada e efetivamente paga ao Gestor e ao Consultor Imobiliário acima do valor devido, sem qualquer responsabilidade solidária entre eles.
Montante da Oferta	o montante de, inicialmente, até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), correspondente a, inicialmente, até 500.000 (quinhentas mil) Cotas Classe A, podendo o ser (i) aumentado em virtude do exercício do Lote Adicional, nos termos do § 2º do artigo 14, da Instrução CVM 400 ou (ii) reduzido em virtude da Distribuição Parcial.
Oferta	a presente oferta pública de distribuição de Cotas Classe A da 1ª Emissão do Fundo.
Oferta Institucional	<p>a Oferta destinada exclusivamente aos Investidores Institucionais.</p> <p>Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas Classe A remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento.</p> <p>Para mais informações vide o item “Oferta Institucional” na Seção “Sumário da Oferta” na página 30 deste Prospecto.</p>
Oferta Não Institucional	<p>a Oferta destinada exclusivamente aos Investidores Não Institucionais.</p> <p>Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas Classe A deverão preencher um ou mais Pedidos de Reserva, indicando, dentre outras informações o valor equivalente ao montante de Cotas Classe A que pretende subscrever, observado a Aplicação Mínima Inicial e a Aplicação Máxima Investidores Não Institucionais, e apresentá-lo(s) ao Coordenador Líder.</p> <p>No mínimo, 100.000 (cem mil) Cotas Classe A, ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta (sem considerar as Cotas Classe A emitidas em função do exercício da faculdade do Lote Adicional), será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o</p>

Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderá diminuir ou aumentar a quantidade de Cotas Classe A inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Cotas Classe A do Lote Adicional que, eventualmente, vierem a ser emitidas.

Participantes Especiais

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, diretamente pelo Coordenador Líder, para auxiliarem na distribuição das Cotas Classe A da Primeira Emissão, as quais deverão celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

Patrimônio Líquido

o patrimônio líquido do Fundo, constituído pelo resultado da soma do disponível, do valor da Carteira e dos valores a receber, subtraídas as exigibilidades.

Pedido de Reserva

o pedido de reserva das Cotas Classe A formalizado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, junto ao Coordenador Líder durante o Período de Reserva, sendo certo que os Pedidos de Reserva realizados pelo Coordenador Líder da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, o valor equivalente ao montante de Cotas Classe A que pretende subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada.

Período de Reserva

o período compreendido entre os dias 04 de novembro de 2020 (inclusive) e 27 de novembro de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 56 deste Prospecto Preliminar, no qual os Investidores Não Institucionais irão realizar seus Pedidos de Reserva.

Período de Colocação

sem prejuízo do Período de Reserva, (i) o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer 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 Investimento

significa período de 3 (três) anos, contados da Data da Primeira Integralização, durante o qual o Fundo poderá realizar investimentos nos Imóveis e nos Ativos Imobiliários. O Período de Investimento poderá ser prorrogado por até 2 (dois) anos, conforme descrito na Seção “Sumário do Fundo – Período de Investimento”, na página 61 deste Prospecto Preliminar.

Pessoas Ligadas

(i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens acima.

Pessoas Vinculadas

nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário 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) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Consultor Imobiliário, da Administradora, do Fundo diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iii) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, à Administradora, ao Gestor; (iv) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, a Administradora, o Gestor, o Consultor Imobiliário contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor, pelo Consultor Imobiliário, sendo que para estas últimas desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, ao Gestor, ao Consultor Imobiliário, sendo que para estas últimas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das Cotas Classe A pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, ao Gestor, ao Consultor Imobiliário, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Preliminar.

PIS	Contribuição para o Programa de Integração Social.
Plano de Distribuição	o plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 47 deste Prospecto Preliminar.
Política de Investimento	a política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo V do Regulamento e na Seção “Sumário do Fundo - Política de Investimento”, na página 61 deste Prospecto Preliminar.
Política de Voto	a política de exercício de direito de voto do Gestor em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto pelo Gestor. A Política de Voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: https://downloads.xpi.com.br/cms/application/pdf/Pol%C3%ADtica%20de%20Exerc%C3%ADcio%20de%20Direito%20de%20Voto%20(Proxy%20Vote)_PRO_XPV_001_v1.pdf .
Prazo de Duração	o prazo de duração do Fundo, que será de 6 (seis) anos contados da Data da Primeira Integralização, o qual poderá ser prorrogado por até 2 (dois) anos, mediante orientação conjunta do Gestor e do Consultor Imobiliário e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme descrito na Seção “Sumário do Fundo – Prazo de Duração”, na página 61 deste Prospecto Preliminar.
Preço de Subscrição	significa o preço de subscrição cada Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais), o qual será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.
Procedimento de Alocação	o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da

Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas Classe A, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observado a Aplicação Mínima Inicial, e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas Classe A do Lote Adicional, conforme descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Lote Procedimento de Alocação de Ordens" na página 49 deste Prospecto Preliminar.

Prospecto Definitivo	o prospecto definitivo da Oferta.
Prospecto Preliminar	este prospecto preliminar da Oferta.
Prospecto	indistintamente, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo.
Regulamento	o instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, que foi aprovado pelo 3º Instrumento de Alteração, sendo essa a versão do regulamento em vigor.
Retorno Preferencial	o retorno preferencial alvo do Fundo, correspondente à variação do IPCA acrescida de 6% (seis por cento) ao ano sobre Capital e Custos Alocáveis desde a data de seu efetivo desembolso.
SEC	a Securities and Exchange Commission, órgão regulador semelhante à CVM, dos Estados Unidos da América.
SPE	as sociedades de propósito específico.
Taxa de Administração	<p>a taxa de administração paga pelo Fundo, nos termos do Regulamento, que compreende, além da remuneração devida à Administradora, toda a remuneração pelos serviços de gestão, consultoria imobiliária, custódia e controladoria das Cotas Classe A do Fundo.</p> <p>Para maiores informações, vide a seção "Sumário do Fundo – Taxa de Administração", na página 64 deste Prospecto Preliminar.</p>
Taxa de Aquisição	a taxa paga ao Consultor Imobiliário, nos termos do Regulamento, conforme descrita na Seção "Sumário do Fundo – Taxa de Aquisição e Taxa de Locação", na página 66 deste Prospecto Preliminar.
Taxa de Desenvolvimento	a taxa paga ao Consultor Imobiliário, nos termos do Regulamento, conforme descrita na Seção "Sumário do Fundo – Taxa de Desenvolvimento e Taxa de Performance", na página 65 deste Prospecto Preliminar.
Taxa de Locação	a taxa paga ao Consultor Imobiliário, nos termos do Regulamento, conforme descrita na Seção "Sumário do Fundo – Taxa de Aquisição e Taxa de Locação", na página 66 deste Prospecto Preliminar.
Taxa de Performance	a taxa de performance paga pelo Fundo ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, nos termos do Regulamento, conforme descrita na Seção "Sumário do Fundo – Taxa de Desenvolvimento e Taxa de Performance", na página 65 deste Prospecto Preliminar.
Taxa DI	A taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br).

2. SUMÁRIO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas Classe A. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 77 a 98 deste Prospecto Preliminar.

Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico – FII.
Prazo de Duração	6 (seis) anos contados da Data da Primeira Integralização, o qual poderá ser prorrogado por até 2 (dois) anos, mediante orientação conjunta do Gestor e do Consultor Imobiliário e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.
Administradora	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestor	XP Vista Asset Management Ltda.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada.
Custodiante	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escriturador	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Autorização	A realização da Emissão e da Oferta foram aprovadas pela Administradora, por meio do 1º Instrumento de Alteração e do 4º Instrumento de Alteração.
Montante da Oferta	Inicialmente, até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas Classe A pelo preço unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota ser (i) aumentado em virtude do exercício do Lote Adicional, nos termos do § 2º do artigo 14, da Instrução CVM 400 ou (ii) reduzido em virtude da Distribuição Parcial.
Quantidade de Cotas Classe A da Oferta	O montante de, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) Cotas Classe A, podendo a Quantidade de Cotas Classe A da Oferta ser (i) aumentada em virtude do exercício do Lote Adicional, nos termos do § 2º do artigo 14, da Instrução CVM 400 ou (ii) reduzida em virtude da Distribuição Parcial.
Registro e Negociação	As Cotas Classe A da Oferta serão depositadas (i) para distribuição e liquidação no mercado primário, no sistema MDA, administrado pela B3, e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no Fundos 21 – Módulo de Fundos, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas. Os Investidores que não mantiverem conta no ambiente de balcão operacionalizado pela B3, poderão subscrever as Cotas Classe A através de conta(s) mantida(s) pelas Instituições Participantes da Oferta sob procedimento de distribuição por conta e ordem.
Destinação dos Recursos	Considerando a captação do Montante da Oferta os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela "Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 56 deste Prospecto Preliminar), serão preponderantemente aplicados para a aquisição de

Imóveis e Ativos Imobiliários, observada a Política de Investimento do Fundo.

Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 43 deste Prospecto Preliminar.

Vantagens, restrições, direitos e características das Cotas Classe A

As Cotas Classe A do Fundo (i) diferem-se em relação às Cotas Classe B somente em relação à forma de sua integralização e colocação, não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas além da forma de integralização; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, (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; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas Classe A pelo Fundo por deliberação da Administradora, nos termos do item 12.4 do Regulamento, conferirão aos seus titulares direito de preferência, (viii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item 12.5 do Regulamento, poderão ou não, conforme deliberado, conferir aos seus titulares direito de preferência na subscrição das novas Cotas Classe A, e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas Classe A e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas Classe A serão admitidas à negociação no mercado secundário de balcão por meio da B3, sendo certo que as Cotas Classe A não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa ou balcão da B3.

Preço de Subscrição

R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota Classe A, fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Número séries das Cotas Classe A

Série única.

Regime de distribuição das Cotas Classe A

As Cotas Classe A objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Público Alvo da Oferta

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

Não obstante o previsto acima, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Cotas Classe A por clubes de investimento.

Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” na página 52 deste Prospecto Preliminar.

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

Observado o plano de distribuição das Cotas Classe A organizado pelo

Coordenador Líder nos termos do artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas Classe A não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Cotas Classe A ao perfil de seus respectivos clientes.

Plano de Distribuição

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

Pedido de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional interessado em investir no Fundo deverá formalizar sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Reserva, realizados junto ao Coordenador Líder. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, o valor equivalente ao montante de Cotas Classe A que pretende subscrever, observado a Aplicação Mínima Inicial, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada.

Período de Reserva

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 04 de novembro de 2020 (inclusive) e 27 de novembro de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta", na página 56 deste Prospecto Preliminar.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, da Administradora, do Gestor e do Consultor Imobiliário 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, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Coordenador Líder; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Consultor Imobiliário, da Administradora, do Fundo ou do Coordenador Líder diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, à Administradora, ao Gestor, ao Consultor Imobiliário ou ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, a Administradora, o Gestor o Consultor Imobiliário, ou o Coordenador Líder contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do Coordenador Líder; (vii) sociedades controladas, direta ou

indiretamente, pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor, pelo Consultor Imobiliário ou pelo Coordenador Líder, sendo que para estas últimas desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, ao Gestor, ao Consultor Imobiliário ou ao Coordenador Líder, sendo que para estas últimas desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(vi)" acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das Cotas Classe A pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, ao Gestor, ao Consultor Imobiliário ou ao Coordenador Líder, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Preliminar

Procedimento de Alocação de Ordens

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, sem estabelecimento de preço ou taxa de juros, no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas Classe A, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observado a Aplicação Mínima Inicial, e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá o exercício do Lote Adicional, conforme descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Procedimento de Alocação de Ordens" na página 49 deste Prospecto Preliminar.

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 Cotas Classe A ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS CLASSE A PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS CLASSE A NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 97 DESTES PROSPECTOS.**

Investidores Não Institucionais

Investidores Qualificados que sejam pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, dentro do limite mínimo da Aplicação Mínima Inicial e máximo da Aplicação Máxima Investidores Não Institucionais por Investidor.

Oferta Não Institucional

No mínimo, 100.000 (cem mil) Cotas Classe A, ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta (sem considerar as Cotas Classe A emitidas em função do exercício do Lote Adicional), será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, poderão diminuir ou aumentar a quantidade de Cotas Classe A inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Cotas Classe A do Lote Adicional que, eventualmente, vierem a ser emitidas.

Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverá realizar a reserva de Cotas Classe A, mediante o

preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto ao Coordenador Líder. O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva resultará na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins do montante de Cotas Classe A objeto de interesse do respectivo Investidor Não Institucional. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pelo Coordenador Líder. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais a Aplicação Mínima Inicial, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e as disposições previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 49 deste Prospecto Preliminar.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas Classe A objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 20% (vinte por cento) das Cotas Classe A, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas Classe A remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas Classe A correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual destinado à Oferta Não Institucional (seja este percentual igual ou superior a 20% (vinte por cento, e considerando que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, poderão diminuir ou aumentar este percentual até o limite máximo do Montante da Oferta), as Cotas Classe A destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas Classe A indicado nos Pedidos de Reserva e não alocados aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas Classe A. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em valor inferior ao montante indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir o valor equivalente ao montante de Cotas Classe A desejado, conforme indicado no Pedido de Reserva. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderão diminuir ou aumentar a quantidade prioritariamente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

No caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados, conforme previsto na Seção “Termos e Condições da Oferta – Pedido de Reserva”, na página 48 do Prospecto Preliminar.

Os Investidores deverão realizar o pagamento e a integralização das Cotas Classe A à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima.

Investidores Institucionais

os Investidores Qualificados que sejam 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, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem suas ordens de investimento em valor igual ou superior a R\$ 1.001.000,00 (um milhão e cem mil reais), que equivale a, pelo menos, 1001 (mil e uma) Cotas Classe A, por meio de carta proposta direcionada aos Coordenadores da Oferta, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas Classe A que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, e observados os procedimentos previstos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional” na página 51 deste Prospecto Preliminar.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

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

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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.

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas Classe A ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS CLASSE A PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS CLASSE A NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 97 DESTE PROSPECTO.**

Período de Colocação	Sem prejuízo do Período de Reserva, significa (i) o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer 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.
Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas Classe A	Não haverá a contratação de formador de mercado para a colocação das Cotas Classe A no âmbito da Oferta.
Procedimento de Alocação e Liquidação da Oferta	<p>As ordens recebidas serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, observados os Critérios de Colocação da Oferta Institucional e o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente.</p> <p>A Liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.</p> <p>Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disso, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta.</p> <p>Caso, na Data de Liquidação, as Cotas Classe A subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas Classe A objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 3 (três) Dias Úteis contados da Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas Classe A junto à Instituição Escrituradora ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver e ratear os recursos eventualmente depositados entre os Investidores, na proporção de Cotas Classe A integralizadas, os quais deverão ser 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. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p>
Procedimentos para subscrição e integralização de Cotas Classe A	A subscrição e integralização de cada uma das Cotas Classe A será realizada mediante o preenchimento do Pedido de Reserva e pagamento, em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, do Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Cotas Classe A 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 Cotas Classe A que subscrever, observados os procedimentos de colocação e

o Critério de Colocação da Oferta Institucional e Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, conforme a Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 51 deste Prospecto, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional”, na página 52 deste Prospecto, respectivamente.

A integralização das Cotas Classe A será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço de Subscrição, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Reserva, conforme aplicável.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas Classe A, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrito o Montante Mínimo da Oferta, essa será cancelada.

Taxa de ingresso e de saída

Não serão cobradas taxas de ingresso ou saída dos Cotistas.

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 fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá, a critério da CVM, ser prorrogado 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 do Coordenador Líder, da Administradora, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no(s) mesmo(s) veículo(s) utilizado(s) para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16h00 (dezoito horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação que informará sobre a modificação da Oferta, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16h00 (dezesesseis 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficazes 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

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

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas Classe A do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas Classe A e à volatilidade do mercado de capitais. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, na página 77 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas Classe A. **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 CLASSE A DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR 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 77 A 98 DESTES PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS CLASSE A 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 à Administradora, ao Coordenador Líder, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 57 deste Prospecto Preliminar.

**3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS
PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

Administradora	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, CEP 22640-102, Rio de Janeiro - RJ At.: Paulo Henrique Amaral Sá Tel.: (21) 3514-0000 E-mail: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br Website: www.oliveiratrust.com.br
Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBITO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), CEP 22440-032, Rio de Janeiro - RJ At.: Sra. Fernanda Farah Tel.: (21) 3265-3700 E-mail: dcm@xpi.com.br Website: www.xpi.com.br
Gestor	XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, São Paulo - SP At.: Pedro Carraz e Gabriel Paz Tel.: (11) 3526-0148 e (11) 3075-0494 E-mail: pedro.carraz@xpasset.com.br gabriel.paz@xpasset.com.br Website: www.xpasset.com.br
Consultor Imobiliário	EXETER BRASIL INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 14º andar At.: Jonathan O'Day Tel.: +1 773-332-0618 E-mail: joday@exeterpg.com Website: www.exeterpg.com
Assessor Legal do Coordenador Líder	MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR. E QUIROGA ADVOGADOS Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 447 CEP 01403-001, São Paulo - SP At.: Marina Procknor e Flávio Lugão Tel.: (11) 3147-7882 e (11) 3147-2564 E-mail: marina.procknor@mattosfilho.com.br e flavio.lugao@mattosfilho.com.br Website: www.mattosfilho.com.br
Auditor Independente	ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S. Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909 7º andar, Torre Norte, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, São Paulo - SP At.: Flávio S. Peppe Tel.: (11) 2573-3290 E-mail: flavio.s.peppe@br.ey.com Website: www.ey.com/br/pt/home

Assessor Legal do Gestor

STOCHE FORBES ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4100, 10º andar
CEP 04538-132 – São Paulo, SP

At.: Sr. Marcos Ribeiro e Sr. Bernardo Kruel

Telefone: (11) 3755-5464 e (21) 3609-9607

E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br e

blima@stoccheforbes.com.br

Website: www.stoccheforbes.com.br

**Assessor Legal do Consultor
Imobiliário**

**TAUIL & CHEQUER ADVOGADOS ASSOCIADO A MAYER,
BROWN**

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 – 5º, 6º e 7º andares

CEP 04543-011, São Paulo – SP

At.: José Paulo Marzagão e Jessica Nunes de Queiroz

Tel.: (11) 2504-4617

E-mail: jmarzagão@mayerbrown.com e

jqueiroz@mayerbrown.com

Website: www.tauilchequer.com.br

As declarações do Coordenador Líder e da Administradora relativas ao artigo 56 da Instrução CVM 400 encontram-se nos Anexos 9.5 e 9.4 deste Prospecto

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

As Cotas Classe A serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder, de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472 e os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas Classe A

Administradora aprovou, por meio do 1º Instrumento de Alteração e do 4º Instrumento de Alteração, a realização da Emissão e da Oferta das Cotas Classe A.

Quantidade de Cotas Classe A da Oferta

A quantidade de, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) Cotas Classe A, ao preço de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota Classe A, perfazendo o montante de, inicialmente, até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) não considerando o eventual exercício de Lote Adicional.

O Montante da Oferta poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de Cotas Classe A adicionais, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14, da Instrução CVM 400, ou reduzido, em função da Distribuição Parcial.

Lote Adicional

Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá, por meio do Gestor, da Administradora e do Coordenador Líder, optar por emitir um Lote Adicional de Cotas Classe A, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas Classe A originalmente ofertadas, ou seja, em até 100.000 (cem mil) Cotas Classe A, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Aplicar-se-ão às Cotas Classe A oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Cotas Classe A inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas Classe A também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder. Assim, a quantidade de Cotas Classe A objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas Classe A inicialmente ofertada, ou seja, em até 100.000 (cem mil) Cotas Classe A, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.

Regime de distribuição das Cotas Classe A

As Cotas Classe A objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Preço de Subscrição

O Preço de Subscrição, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), foi aprovado pela Administradora, nos termos dos Instrumentos de Constituição do Fundo, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

A integralização de cada uma das Cotas Classe A será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Cotas Classe A 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 Cotas Classe A que subscrever à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, observadas a Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 51 deste Prospecto e a Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional", na página 52 deste Prospecto, respectivamente.

Limites de aplicação em Cotas Classe A de Emissão do Fundo

O valor de Aplicação Mínima Inicial para aplicações em Cotas Classe A de Emissão do Fundo é de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), equivalentes a 25 (vinte e cinco) Cotas Classe A.

O investimento por Investidores Não Institucionais não poderá exceder o limite da Aplicação Máxima Investidores Não Institucionais, correspondente a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 1.000 (mil) Cotas Classe A e não haverá limite máximo de investimento por Investidor Institucional, respeitado o Montante da Oferta. Conforme a Lei nº 9.779/99, 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 Classe A do Fundo, o mesmo passará a se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral, conforme detalhado na seção específica sobre o tratamento tributário aplicável aos Fundo e aos Cotistas. Além disso, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos serão tributados na forma detalhada também na seção dedicada ao tratamento tributário do Fundo e dos Cotistas.

Vantagens, restrições, direitos e características das Cotas Classe A

As Cotas Classe A do Fundo (i) diferem-se em relação às Cotas Classe B somente em relação à forma de sua integralização e colocação, não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas além da forma de integralização; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, (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; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas Classe A pelo Fundo por deliberação da Administradora, nos termos do item 12.4 do Regulamento, conferirão aos seus titulares direito de preferência na subscrição de novas Cotas Classe A, (viii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item 12.5 do Regulamento, poderão ou não, conforme deliberado, conferir aos seus titulares direito de preferência na subscrição das novas Cotas, e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas Classe A e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas Classe A serão admitidas à negociação no mercado secundário de balcão por meio da B3, sendo certo que as Cotas Classe A não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa ou balcão da B3.

Público Alvo da Oferta

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

Não obstante o Público Alvo do Fundo possua uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Cotas Classe A por clubes de investimento.

Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos desta Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional" na página 52 deste Prospecto Preliminar.

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

Observado o plano de distribuição das Cotas Classe A organizado pelo Coordenador Líder nos termos do artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas Classe A não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Cotas Classe A ao perfil de seus respectivos clientes.

Destinação dos Recursos

Observada a Política de Investimentos (sobretudo os Critérios e Procedimentos de Seleção de Ativos), conforme descrita na Seção “Sumário do Fundo- Política de Investimento”, na página 61 deste Prospecto, após o encerramento da Oferta, o Fundo tem a intenção de alocar os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas neste Prospecto), nos Ativos Imobiliários indicados a seguir:

Projeto I

Trata-se de projeto imobiliário localizado na cidade de Embu das Artes, no estado de São Paulo (“**Projeto I**” e “**Imóveis Embu das Artes**”). A área total de superfície dos imóveis objeto do projeto, a serem potencialmente adquiridos pelo Fundo, é de 50.663 metros quadrados, com investimento total projetado de R\$ 82.700.000,00 (oitenta e dois milhões e setecentos mil reais), correspondente a R\$ 2.525,00 por metro quadrado de ABL (conforme definido abaixo). Ainda, o CAPEX por metro quadrado do projeto está estimado em R\$ 1.445,00, sendo o aluguel estimado de R\$ 21,85 por metro quadrado. A área bruta locável do projeto (“**ABL**”) é de aproximadamente 32.758,00 metros quadrados sendo o período médio de absorção de 12 (doze) meses.

A data prevista para inauguração do Projeto I é em setembro de 2022, sendo a data estimada para o desinvestimento em maio de 2024.

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

Em 9 de setembro de 2020, o Gestor, o Consultor Imobiliário e o vendedor do Projeto I (“**Vendedor do Projeto I**”) celebraram, Memorando de Entendimentos, para potencial aquisição, pelo Fundo, da integralidade dos Imóveis Embu das Artes, de modo que o Fundo passará a ser o único titular dos Imóveis Embu das Artes, cujas principais disposições estão descritas abaixo:

(a) Partes: o Gestor, o Consultor Imobiliário e o Vendedor do Projeto I;

(b) Objeto: aquisição, pelo Fundo, dos Imóveis Embu das Artes. Após concluído o processo de diligência dos Imóveis Embu das Artes, o qual encontra-se em andamento, abrangendo áreas jurídica, *compliance*, técnica e ambiental, de forma satisfatória ao Consultor Imobiliário ou ao Fundo, as partes do Memorando de Entendimentos irão negociar de boa-fé os instrumentos relacionados à aquisição pelo Fundo dos Imóveis Embu das Artes; e

(c) Preço: o preço de aquisição, pelo Fundo, dos Imóveis Embu das Artes será de R\$ 32.250.000,00 (trinta e dois milhões e duzentos e cinquenta mil reais), a ser pago em 2 (duas) parcelas, nos seguintes valores: (i) parcela inicial no valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) a ser paga na data de celebração do contrato de compra e venda dos Imóveis Embu das Artes; e (ii) uma parcela subsequente de R\$ 30.250.000,00 (trinta milhões e duzentos e cinquenta mil reais) a ser paga na data de celebração da escritura pública definitiva de compra e venda dos Imóveis Embu das Artes.

Projeto II

Trata-se de projeto imobiliário localizado na cidade de Jandira, no estado de São Paulo (“**Projeto II**” e “**Imóvel Jandira**”). A área total de superfície dos imóveis objeto do projeto, a serem potencialmente adquiridos pelo Fundo, é de 31.499 metros quadrados, com investimento total projetado de R\$ 48.600.000,00 (quarenta e oito milhões e seiscentos mil reais), correspondente a R\$ 2.761,00 por metro quadrado de ABL. Ainda, o CAPEX por metro quadrado do projeto está estimado em R\$ 1.461,00, sendo o aluguel estimado de R\$ 20,70 por metro quadrado. A ABL do projeto é de aproximadamente 17.604,00 metros quadrados sendo o período médio de absorção de 12 (doze) meses.

A data prevista para inauguração do Projeto II é em dezembro de 2021, sendo a data estimada para o desinvestimento em julho de 2024.

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

Em 23 de setembro de 2020, o Gestor e o vendedor do Projeto II ("**Vendedor do Projeto II**") celebraram, Carta de Intenções Não Vinculante, para potencial aquisição, pelo Fundo, da integralidade do Imóvel Jandira, de modo que o Fundo passará a ser o único titular do Imóvel Jandira, cujas principais disposições estão descritas abaixo:

(a) Partes: o Gestor e o Vendedor do Projeto II;

(b) Objeto: aquisição, pelo Fundo, do Imóvel Jandira. A conclusão do processo de diligência do Imóvel Jandira, o qual encontra-se em andamento, abrangendo áreas jurídica, contábil, operacional, imobiliária, financeira, *compliance*, técnica e ambiental, de forma satisfatória ao Fundo, é condição precedente para concretização da compra e venda do Imóvel Jandira; e

(c) Preço: o preço de aquisição, pelo Fundo, do Imóvel Jandira será de R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais), a ser pago em parcela única.

Projeto III

Trata-se de projeto imobiliário localizado na cidade de Cajamar, no estado de São Paulo ("**Projeto III**"). A área total de superfície dos imóveis objeto do projeto, a serem potencialmente adquiridos pelo Fundo, é de 481.340 metros quadrados, com investimento total de R\$ 228.800.000,00 (duzentos e vinte e oito milhões e oitocentos mil reais), correspondente R\$1.523,00 por metro quadrado de ABL. Ainda, o CAPEX por metro quadrado do projeto está estimado em R\$ 1.451,00, sendo o aluguel estimado de R\$ 18,45 por metro quadrado. A ABL do projeto é de aproximadamente 150.279,00 metros quadrados sendo o período médio de absorção de 24 (vinte e quatro) meses para cada fase do projeto.

As datas previstas para as inaugurações do projeto são (i) novembro de 2022 e (ii) fevereiro de 2024, sendo a data estimada para o desinvestimento em novembro de 2025

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

Em 08 de outubro de 2020, o Gestor e os vendedores do Projeto III ("**Vendedores do Projeto III**") celebraram, Carta de Intenções Não Vinculante, para potencial investimento, pelo Fundo, em sociedade de propósito específico por ações, que será proprietária do imóvel para desenvolvimento do Projeto IV ("**SPE**"), cujas principais disposições estão descritas abaixo:

(a) Partes: o Gestor e os Vendedores do Projeto III;

(b) Objeto: investimento, pelo Fundo, na SPE, que será proprietária do Projeto III. A conclusão do processo de diligência da SPE e do imóvel objeto do Projeto III, o qual encontra-se em andamento, abrangendo áreas jurídica, contábil, operacional, imobiliária, financeira, *compliance*, técnica e ambiental, de forma satisfatória ao Fundo, é condição precedente para concretização da transação; e

(c) Investimento: o investimento, pelo Fundo, na SPE será realizado de acordo com cronograma a ser definido entre as partes.

Projeto IV

Trata-se de projeto imobiliário em negociação, sem a celebração de qualquer documento entre Fundo e proprietário localizado na cidade de Extrema, no estado de Minas Gerais ("**Projeto IV**"). A área dos imóveis objeto do projeto, a serem potencialmente adquiridos pelo Fundo, possui 210.000 metros quadrados, sendo o custo de aquisição do terreno R\$ 463,00 por metro quadrado e um investimento total projetado de R\$ 64.900.000,00 (sessenta e quatro milhões e novecentos mil reais). Ainda, o CAPEX por metro quadrado do projeto está estimado em R\$ 1.697,00, sendo o aluguel estimado de R\$ 21,50 por metro quadrado. A ABL do

projeto é de aproximadamente 74.075,00 metros quadrados sendo o período médio de absorção de 12 (doze) meses.

A data prevista para inauguração do Projeto IV é em dezembro de 2021, sendo a data estimada para o desinvestimento em janeiro de 2024.

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

A fim de ilustrar a destinação de recursos prevista na presente seção, apresentamos abaixo quadros que demonstram os valores e percentuais, em relação ao montante distribuído no âmbito da Oferta, a ser potencialmente destinado para aquisição de cada um dos Ativos Imobiliários listados acima, contemplando os seguintes cenários (I) caso seja captado o Volume Total da Oferta, (II) caso seja captado o Volume Total da Oferta, acrescido do montante captado com a distribuição de Cotas Classe A do Lote Adicional, e (III) Em caso de Distribuição Parcial:

Cenário I – Caso seja captado o Volume Total da Oferta

Ativo	Valor destinado ao Ativo Imobiliário (em R\$)	% em relação ao Volume Total da Oferta
Projeto I	82.700.000,00	18%
Projeto II	48.600.000,00	11%
Projeto III	228.800.000,00	51%
Projeto IV	64.900.000,00	14%
Saldo Remanescente*	24.000.000,00	5%
Total	449.000.000	100%

* Os recursos que sobejarem a aquisição pelo Fundo dos projetos acima mencionados serão utilizados no pagamento dos custos da Oferta, nos custos de aquisição dos projetos acima mencionados e o saldo remanescente será destinado à aquisição de Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo.

Cenário II – Caso seja captado o Volume Total da Oferta, acrescido do montante captado com a distribuição das Cotas Classe A do Lote Adicional

Ativo	Valor destinado ao Ativo Imobiliário (em R\$)	% em relação ao Volume Total da Oferta
Projeto I	82.700.000,00	15%
Projeto II	48.600.000,00	9%
Projeto III	228.800.000,00	42%
Projeto IV	64.900.000,00	12%
Saldo Remanescente*	118.000.000,00	22%
Total	543.000.000,00	100%

* Os recursos que sobejarem a aquisição pelo Fundo dos projetos acima mencionados serão utilizados no pagamento dos custos da Oferta, nos custos de aquisição dos projetos acima mencionados e o saldo remanescente será destinado à aquisição de Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo.

Cenário III – Em caso de Distribuição Parcial

Ativo	Valor destinado ao Ativo Imobiliário (em R\$)	% em relação ao Volume Total da Oferta
Projeto I	82.700.000,00	93%
Saldo Remanescente*	6.300.000,00	7%
Total	89.000.000,00	100%

* Os recursos que sobejarem a aquisição pelo Fundo dos projetos acima mencionados serão utilizados no pagamento dos custos da Oferta, nos custos de aquisição dos projetos acima mencionados e o saldo remanescente será destinado à aquisição de Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo.

Para fins do disposto acima, **o Fundo poderá investir nos Ativos Imobiliários, observada a ordem de prioridade indicada acima**, na medida em que os recursos provenientes da subscrição e integralização das Cotas Classe A no âmbito da Oferta forem correspondentes ao valor necessário para aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários, repetindo-se este processo até que seja atingido o montante total de Cotas Classe A integralizadas no âmbito da Oferta. Eventuais valores decorrentes de sobras insuficientes para a aquisição do ativo seguinte poderão ser alocados de forma diversa, a critério do Gestor com o suporte do Consultor Imobiliário e de acordo com a política de investimentos do Fundo. **Não há, nos termos do parágrafo 1º, Artigo 34 da Instrução CVM 472, qualquer conflito de interesses com relação aos Ativos Imobiliários listados acima. Se no âmbito do investimento nos Ativos Imobiliários e/ou nos Imóveis for verificada situação de conflito de interesses nos termos do parágrafo 1º, Artigo 34 da Instrução CVM 472, o Administrador deverá observar o inciso XII, Artigo 18 da referida Instrução e em conjunto com o Gestor, convocar Assembleia Geral de Cotistas do Fundo para aprovar o referido investimento nos Ativos Imobiliários e/ou Imóveis.**

Não obstante o estágio avançado das negociações para aquisição dos Ativos Imobiliários indicados acima, destaca-se que a existência de tais potenciais aquisições não representa uma garantia e não há obrigação constituída, por parte do Fundo, para aquisição destes ativos específicos, uma vez que a concretização das respectivas aquisições depende de uma série de fatores e condições precedentes, incluindo, mas não se limitando, (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos ativos alvo e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos ativos alvo; e (iii) à captação de recursos por meio da realização da presente Oferta, sendo possível, desta forma, a aquisição de ativos que não estejam listados na relação não taxativa acima.

DESSA FORMA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INDICADOS ACIMA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E/OU ATIVOS FINANCEIROS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

Não obstante o acima disposto, uma vez **superadas as condições precedentes de cada aquisição**, o Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, e a Administradora do Fundo poderão celebrar compromissos de venda e compra **ou outros instrumentos necessários para a aquisição dos** Ativos Imobiliários acima indicados, condicionados suspensivamente à captação dos recursos decorrentes da presente Oferta. As aquisições que serão realizadas pelo Fundo dependem necessariamente da existência de recursos disponíveis no Fundo após o encerramento da Oferta. Não há, nos termos da regulamentação aplicável, qualquer conflito de interesses com relação à aquisição dos Ativos Imobiliários acima listados pelo Fundo.

Devido a cláusulas de confidencialidade previstas nos instrumentos relativos à aquisição dos ativos alvo, a integralidade das condições pactuadas entre as Partes serão divulgadas aos Cotistas e ao mercado oportunamente, por meio de fato relevante a ser disponibilizado ao mercado, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável.

Nos termos do Regulamento, os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação com emissão de laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, nos termos do § 4º do artigo 45 e do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS CENÁRIOS ACIMA DESCRITOS, VEJA O ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE COMO ANEXO 9.6 DESTES PROSPECTO. A EXPECTATIVA 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 PROSPECTO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão preponderantemente aplicados para a aquisição de Imóveis e dos Ativos Imobiliários, observada a Política de Investimento do Fundo.

Para mais informações sobre a política de investimentos do Fundo, vide Seção “Sumário do Fundo – Política de Investimento”, na página 61 deste Prospecto.

CASO O MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA NÃO SEJA ATINGIDO, A OFERTA SERÁ CANCELADA E O FUNDO DEVERÁ DEVOLVER AOS INVESTIDORES OS RECURSOS EVENTUALMENTE DEPOSITADOS, OS QUAIS DEVERÃO SER 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 COMUNICAÇÃO DO CANCELAMENTO DA OFERTA. NA HIPÓTESE DE RESTITUIÇÃO DE QUAISQUER VALORES AOS INVESTIDORES, ESTES DEVERÃO FORNECER RECIBO DE QUITAÇÃO RELATIVO AOS VALORES RESTITUÍDOS.

Distribuição parcial

Será admitida a distribuição parcial das Cotas Classe A no âmbito da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, sendo o Montante Mínimo da Oferta no âmbito da Primeira Emissão equivalente a 100.000 (cem mil) Cotas Classe A, perfazendo o volume mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas Classe A remanescentes da emissão deverão ser canceladas pelo Administrador. Findo o prazo de subscrição, caso o Montante Mínimo da Oferta não seja colocado no âmbito da Oferta, esta será cancelada pelo Administrador, sendo o Fundo liquidado. Caso haja integralização de Cotas Classe A e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão integralmente devolvidos aos respectivos Investidores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Os Investidores que desejarem subscrever Cotas Classe A no Período de Colocação poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta (i) somente se houver a colocação do Montante Total da Oferta; ou (ii) somente se houver colocação de um montante – determinado pelo Investidor – superior ao Montante Mínimo da Oferta e inferior ao Montante Total da Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas Classe A subscritas pelo Investidor, observado que referido montante não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta.

No caso da alínea (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas Classe A por ele subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas Classe A efetivamente distribuídas e o número de Cotas Classe A originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas Classe A por ele subscritas.

Caso o Investidor indique o item (ii) acima, o valor mínimo a ser subscrito pelo respectivo investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial.

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas Classe A sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472, com o Código ANBIMA e demais normas pertinentes, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar distribuição pública das Cotas Classe A, conforme o plano de distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo os Investidores;
- (ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores, durante as quais será disponibilizado o Prospecto Preliminar;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão enviados para a ciência da CVM, nos termos do artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM 400 e da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, em até 1 (um) Dia Útil de sua utilização ou previamente à sua utilização, conforme o caso;

- (iv) durante o Período de Reserva o Coordenador Líder receberá (a) os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, observada a Aplicação Máxima Investidores Não Institucionais, e (b) as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, considerando, em todos os casos, o valor da Aplicação Mínima Inicial por Investidor;
- (v) Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas Classe A deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva junto ao Coordenador Líder da Oferta, conforme disposto abaixo;
- (vi) Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas Classe A deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder;
- (vii) no mínimo, 1.000 (mil) Cotas Classe A (sem considerar as Cotas Classe A do Lote Adicional), ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas Classe A inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Cotas Classe A do Lote Adicional eventualmente emitidas;
- (viii) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação e após o atendimento dos Pedidos de Reserva das Cotas Classe A no âmbito da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Cotas Classe A a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento para Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (ix) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas Classe A, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (x) 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;
- (xi) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, observados o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional e o Critério de Colocação da Oferta Institucional, conforme o caso,, deverão assinar o respectivo Pedido de Reserva e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e Pedidos de Reserva, a critério da Administradora e do Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do termo de adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, da Taxa de Desenvolvimento, da Taxa de Aquisição e da Taxa de Locação, devidas à Administradora, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, conforme o caso e nos termos previstos no Regulamento, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito; e
- (xii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
- Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas Classe A da 1ª Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas Classe A.

Pedido de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional interessado em investir no Fundo deverá formalizar sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Reserva realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em montante individual ou agregado de até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Reserva por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados; e (ii) os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos pedidos de reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos pedidos e aqueles já realizados não ultrapassarem o montante de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), caso este limite máximo seja ultrapassado o novo pedido de reserva será totalmente cancelado. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, o valor equivalente ao montante de Cotas Classe A que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo e a Aplicação Máxima Investidores Não Institucionais.

Período de Reserva

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 04 de novembro de 2020 (inclusive) e 27 de novembro de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 56 deste Prospecto.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário 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, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Coordenador Líder; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, da Administradora, do Fundo, do Consultor Imobiliário ou do Coordenador Líder diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, à Administradora, ao Gestor, ao Consultor Imobiliário ou ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, a Administradora, o Gestor ou o Coordenador Líder contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do Coordenador Líder; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor, pelo Consultor Imobiliário ou pelo Coordenador Líder, sendo que para estas últimas desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, ao Gestor, ao Consultor Imobiliário ou ao Coordenador Líder, sendo que para estas últimas desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das Cotas Classe A pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, ao Gestor, ao Consultor Imobiliário ou ao Coordenador Líder, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Preliminar.

Procedimento de Alocação de Ordens

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas Classe A, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo, e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, haverá emissão e em qual quantidade das Cotas Classe A 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 Cotas Classe A ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS CLASSE A PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS CLASSE A NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 97 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas Classe A deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas Classe A que pretende subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, e apresentá-lo(s) ao Coordenador Líder. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pelo Coordenador Líder.

No mínimo, 100.000 (cem mil) Cotas Classe A (sem considerar as Cotas Classe A do Lote Adicional), ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas Classe A inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Cotas Classe A do Lote Adicional que, eventualmente, vierem a ser emitidas.

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

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva 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 Cotas Classe A inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas Classe A para as Pessoas Vinculadas;
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, a que haja distribuição (i) do Montante da Oferta; ou (ii) de quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta, a serem definidas a exclusivo critério do próprio Investidor;
- (iii) a quantidade de Cotas Classe A adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início pelo Coordenador Líder, que haverá recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva;
- (iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima junto ao Coordenador Líder, em recursos imediatamente disponíveis, até às 15:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente desconsiderado; e
- (v) o Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. O Coordenador Líder somente atenderá aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos(i), (ii) e (iv) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 53 deste Prospecto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 77 A 98 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS CLASSE A, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS CLASSE A, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, (A) EXIGIRÁ A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; (B) EXIGIRÁ A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; E/OU (C) ACEITARÁ A APRESENTAÇÃO DE MAIS DE UM PEDIDO DE RESERVA POR INVESTIDOR; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Cr terio de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas Classe A objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 20% (vinte por cento) das Cotas Classe A, todos os Pedidos de Reserva não cancelados são integralmente atendidos, e as Cotas Classe A remanescentes são destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas Classe A correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas Classe A destinadas à Oferta Não Institucional são rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas Classe A indicado nos Pedidos de Reserva e não alocados aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas Classe A. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em valor inferior ao montante indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir o valor equivalente ao montante de Cotas Classe A desejado, conforme indicado no Pedido de Reserva. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderá manter a quantidade de Cotas Classe A inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

No caso de Pedidos de Reserva por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será( o) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais são cancelados, conforme previsto na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Pedido de Reserva", na página 48 do Prospecto Preliminar.

Os Investidores deverão realizar o pagamento e a integralização das Cotas Classe A   vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas Classe A remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional são destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais que tenham formalizado ordens de investimento em valor igual ou superior a R\$ 1.001.000,00 (um milhão e mil reais), que equivale a, pelo menos, 1.001 (mil e uma) Cotas Classe A, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas Classe A deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, até 1 (um) Dia útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas Classe A a ser subscrita em valor igual ou superior a R\$ 1.001.000,00 (um milhão e mil reais), que equivale a, pelo menos, 1.001 (mil e uma) Cotas Classe A, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento para Investidores Institucionais, observada a Aplic  o Mínima Inicial por Investidor;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, são 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 Cotas Classe A inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas Classe A para as Pessoas Vinculadas;
- (iii) os Investidores Institucionais ter o a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante da Oferta; ou (ii) de quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta, a serem definidas a exclusivo cr terio do próprio Investidor;
- (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   data da divulgação do Anúncio de Início, 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 Cotas Classe A que cada um deverá subscrever e o Preço de Subscrição; e

(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas Classe A, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 15:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 53 deste Prospecto.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

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

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

O Coordenador Líder será responsável pelas transmissões à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva, inclusive as relativas aos Participantes Especiais. O Coordenador Líder somente atenderá aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo(s) respectivo(s) Investidor(es).

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 Cotas Classe A ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS CLASSE A PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS CLASSE A NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 97 DESTES PROSPECTOS.**

Procedimento de Alocação e Liquidação da Oferta

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

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo foi atingido; (ii) o Montante da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda e a emissão das Cotas Classe A do Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas Classe A subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas Classe A objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 3 (três) Dias Úteis contados da Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas Classe A junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver e ratear os recursos eventualmente depositados entre os Investidores, na proporção de Cotas Classe A integralizadas, os quais deverão ser 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. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Nos termos do artigo 13, § 2º da Instrução CVM 472, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, em se tratando da primeira distribuição de Cotas Classe A do Fundo, a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio de que trata o parágrafo acima, sem prejuízo do reembolso, pelo Gestor, das Despesas nos termos do Contrato de Distribuição.

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

Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas Classe A

A subscrição e integralização de cada uma das Cotas Classe A será realizada mediante o pagamento, em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Cotas Classe A 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 Cotas Classe A que subscrever, observados os procedimentos de colocação e o Critério de Colocação da Oferta Institucional e Critério de Colocação da Oferta Não Institucional.

A integralização de Cotas Classe A será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço de Subscrição, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Reserva, conforme aplicável.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Na hipótese de ter sido subscrito e integralizado ao menos o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrito e integralizado o Montante Mínimo, a Oferta será cancelada.

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

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize 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, a critério da CVM, ser prorrogado 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 inefazes, 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 do Coordenador Líder, da Administradora e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no(s) mesmo(s) veículo(s) utilizado(s) para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil do recebimento da comunicação que informará sobre a modificação da Oferta, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16h00 (dezesesseis 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficazes 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER DECLARAM QUE O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR CONTÉM AS INFORMAÇÕES RELEVANTES NECESSÁRIAS AO CONHECIMENTO PELOS INVESTIDORES DA OFERTA, DAS COTAS CLASSE A, DO FUNDO, SUAS POLÍTICA DE INVESTIMENTO, OS RISCOS INERENTES À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES, BEM COMO QUE O PROSPECTO FOI ELABORADO DE ACORDO COM AS NORMAS PERTINENTES.

Inadequação de Investimento

O investimento nas Cotas Classe A do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas Classe A e à volatilidade do mercado de capitais. 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. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, na página 77 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas Classe A.

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 CLASSE A DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.

Liquidação da Oferta

A Data de Liquidação da Oferta estimada é 03 de dezembro de 2020.

Negociação

As Cotas da Oferta serão registradas (i) para distribuição e liquidação, no mercado primário, no sistema MDA, administrado pela B3, e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no Fundos 21 – Módulo de Fundos administrado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas. Os Investidores que não mantiverem conta no ambiente de balcão operacionalizado pela B3, poderão subscrever as Cotas Classe A através de conta(s) mantida(s) pelas Instituições Participantes da Oferta sob procedimento de distribuição por conta e ordem.

Contrato de Distribuição

De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, os Coordenador Líder e o Gestor, com a anuência do Consultor Imobiliário, as partes concordaram que, após a aprovação da Oferta pela CVM, e desde que cumpridos todos os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, as Cotas Classe A serão distribuídas em mercado de balcão, em regime de melhores esforços de colocação, em conformidade com a Instrução CVM 400. O Contrato de Distribuição contempla os demais termos e condições da Oferta descritos nesta Seção.

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo responderá perante os Coordenador Líder na ocorrência de determinados fatos, responsabilizando-se pelo pagamento de valores cobrados dessas partes a título de multas, atualizações monetárias e juros.

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Cotas Classe A objeto da Oferta, os Coordenador Líder fará jus ao seguinte Comissionamento:

Comissão de Estruturação: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de coordenação e estruturação, o valor correspondente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) calculado com base no volume total da Oferta efetivamente colocado, considerando inclusive o eventual volume alocado por meio de Lote Adicional.

Comissão de Coordenação: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de coordenação, o valor correspondente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) calculado com base no volume total da Oferta efetivamente colocado, considerando inclusive o eventual volume alocado por meio de Lote Adicional.

Comissão de Distribuição: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de distribuição, o valor correspondente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) calculado com base no volume total da Oferta efetivamente colocado, considerando inclusive o eventual volume alocado por meio de Lote Adicional. Esta comissão poderá ser repassada, no todo ou em parte, aos Participantes Especiais que aderirem à Oferta. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Fundo para que este pague diretamente aos Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos Participantes Especiais será descontada integralmente desta comissão devida ao Coordenador Líder.

Da importância recebida a título de Comissionamento, o Coordenador Líder oportunamente emitirá recibo ao Fundo.

Demonstrativo dos Custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculados com base no Montante da Oferta correspondente a, inicialmente, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em relação ao Montante da Oferta
Comissão de Estruturação ⁽¹⁾	3.750.000,00	7,50	0,75%
Comissão de Coordenação	3.750.000,00	7,50	0,75%
Comissão de Distribuição ⁽¹⁾	12.500.000,00	25,00	2,50%
Tributos	2.136.137,24	4,27	0,43%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,63	0,06%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3	87.500,00	0,18	0,02%
Taxa de Registro na ANBIMA	21.035,00	0,04	0,00%
Assessores Legais	550.000,00	1,10	0,11%
Despesas com Marketing	60.000,00	0,12	0,01%
Outras Despesas	60.000,00	0,12	0,01%
TOTAL	23.231.986,60	46,46	4,65%

Preço de Subscrição (R\$)	Custo por Cota (R\$)	% em relação ao valor unitário da Cota
1.000,00	46,46	4,65%

⁽¹⁾ Valores estimados, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão auferida pelo Coordenador Líder, os quais não serão arcados pelo Fundo.

Cronograma Indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	27/10/2020
2.	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	27/10/2020
3.	Início do Período de Reserva para Investidores Não Institucionais e início do recebimento das ordens de investimento dos Investidores Institucionais	04/11/2020
4.	Divulgação do Comunicado ao Mercado informando a alteração do cronograma da Oferta, com alteração do Período de Reserva, Procedimento de Alocação e Liquidação Financeira das Cotas Classe A	20/11/2020
5.	Início do período de desistência dos Pedidos de Reserva efetuados até 20/11/2020	23/11/2020
6.	Obtenção do Registro da Oferta	24/11/2020

7.	Encerramento do período de desistência dos Pedidos de Reserva efetuados até 20/11/2020 Encerramento do Período de Reserva para Investidores Não Institucionais Encerramento do recebimento das ordens de investimento dos Investidores Institucionais	27/11/2020
8.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	30/11/2020
9.	Procedimento de Alocação de Ordens	30/11/2020
10.	Data de liquidação financeira das Cotas Classe A	03/12/2020
11.	Data estimada para Divulgação do Anúncio de Encerramento	04/12/2020

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

(2) *A negociação das Cotas Classe A está sujeita a confirmação operacional pelos sistemas operacionais da B3.*

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos mesmos meios utilizados para publicação e divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados.

Outras informações

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição e dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora ou do Coordenador Líder ou do Coordenador, nos endereços e websites indicados abaixo:

Administradora

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 1, sala 501

CEP 22.250-040, Rio de Janeiro - RJ

Website: www.oliveiratrust.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, neste *website* acessar a aba "Canal do Investidor", em seguida acesse "Fundos de Investimento", no campo de pesquisa insira "Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico – FII" e em seguida clique no documento desejado.

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153

sala 201 (pare), CEP 22440-032, Rio de Janeiro - RJ

Website: www.xpi.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", na seção "Ofertas em Andamento" clicar em "Oferta Pública Primária de Cotas Classe A do Fundo de Investimento Imobiliário – XP Exeter Desenvolvimento Logístico e, então, clicar em "Prospecto Preliminar".

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares

São Paulo – SP

Website: www.cvm.gov.br

Para acessar este Prospecto Preliminar, neste *website* acessar "Informações de Regulados – Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise", acessar "Quotas de Fundo

Imobiliário”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico – FII”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”.

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48

São Paulo - SP

Website: www.b3.com.br

Para acessar este Prospecto Preliminar, neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Ofertas em Andamento”, depois clicar em “Emissores”, depois clicar em “Fatos Relevantes” e depois selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico – FII”.

O Aviso ao Mercado divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3 está disponível aos interessados e pode ser obtido eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400:

- (i) Administradora: www.oliveiratrust.com.br (neste *website* acessar a aba “Canal do Investidor”, em seguida acesse “Fundos de Investimento”, no campo de pesquisa insira “Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico – FII” e em seguida clique no documento desejado);
- (ii) Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website*, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, na seção “Ofertas em Andamento” clicar em “Oferta Pública Primária de Cotas Classe A do Fundo de Investimento Imobiliário – XP Exeter Desenvolvimento Logístico e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”);
- (iii) CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações de Regulados – Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2020 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico – FII”); e
- (iv) B3: <http://www.b3.com.br> (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Ofertas em Andamento”, depois clicar em “Emissores”, depois clicar em “Fatos Relevantes” e depois selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico – FII”).

O Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, quando de sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3 nos seguintes websites:

- (v) Administrador: www.oliveiratrust.com.br (neste *website* acessar a aba “Canal do Investidor”, em seguida acesse “Fundos de Investimento”, no campo de pesquisa insira “Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico – FII” e em seguida clique no documento desejado)
- (i) Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website*, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, na seção “Ofertas em Andamento” clicar em “Oferta Pública Primária de Cotas Classe A do Fundo de Investimento Imobiliário – XP Exeter Desenvolvimento Logístico e, então, clicar em “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”);
- (ii) CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações de Regulados – Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2020 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico – FII”); e
- (iii) B3: <http://www.b3.com.br> (neste *website* clicar em em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Ofertas em Andamento”, depois clicar em “Emissores”, depois clicar em “Fatos Relevantes” e depois selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico – FII”).

5. SUMÁRIO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. SUMÁRIO DO FUNDO

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

Base Legal

O Fundo, constituído como condomínio fechado, é um fundo de investimento imobiliário classificado como "FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa", segmento "Logística", regido pelo presente Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Instrução CVM nº 472/08, e a Lei nº 8.668/93, bem como pelo Código ANBIMA e as "Regras e Procedimentos do Código de Administração de Recursos de Terceiros".

Público Alvo do Fundo

O Fundo destina-se exclusivamente a, no mínimo, Investidores Qualificados, sendo as Cotas Classe A destinadas a Investidores Qualificados e as Cotas Classe B destinadas a Investidores Profissionais, conforme definido na regulamentação aplicável.

Objetivo

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, por meio de investimentos conforme orientação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, mediante a aquisição de terrenos ou imóveis, mediante a aquisição de terrenos ou imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, de forma direta ou indireta, já executados ou em construção, com a finalidade de desenvolvimento de empreendimento imobiliário não residencial no segmento logística, industrial ou centro de distribuição.

Prazo de Duração

O Prazo de Duração do Fundo é de 6 (seis) anos contados da Data da Primeira Integralização. O prazo de duração poderá ser prorrogado por até 2 (dois) anos, sendo (i) a primeira prorrogação, por 1 (um) ano mediante orientação conjunta do Gestor e do Consultor Imobiliário; e (ii) a segunda prorrogação, por período adicional de 1 (um) ano, mediante proposta conjunta do Gestor e do Consultor Imobiliário à Assembleia Geral de Cotistas.

Período de Investimento

O Fundo terá um período de investimentos de 3 (três) anos contados da primeira integralização de Cotas do Fundo, podendo ser prorrogado por 1 (um) ano, conforme orientação conjunta do Gestor e do Consultor Imobiliário e mais 1 (um) ano, conforme aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. Durante o Período de Investimentos, eventuais desinvestimentos realizados pelo Fundo poderão ser reinvestidos em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários.

Política de Investimento

Para a concretização da sua política de investimento, o Fundo deverá investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido nos seguintes Ativos Imobiliários, para futura alienação: (i) Imóveis; e/ou(ii) aquisição de cotas e/ou ações de SPE, e cujo único propósito se enquadre na Política de Investimentos do Fundo, prevista no artigo 5.1 acima, cuja gestão e administração seja de responsabilidade da Gestora e que possua como principal propósito o investimento em Imóveis. 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. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Imóveis ou Ativos Imobiliários específicos. Dessa forma, o Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, deverá buscar diversificação da carteira do Fundo em mais de um Imóvel ou Ativo Imobiliário, de forma a mitigar eventuais riscos de concentração, observados os critérios e procedimentos na seleção e precificação de Ativos Imobiliários abaixo descritos.

Observado o limite provisionado no item 5.2.1. do Regulamento, quando na seleção e precificação dos Ativos Imobiliários a serem potencialmente investidos pelo Fundo, o Gestor, em conjunto com o Consultor Imobiliário, deverá observar os seguintes critérios e procedimentos:

(i) Quando prospectado ou iniciadas tratativas envolvendo um ou mais Ativos Imobiliários que atendam aos requisitos do Fundo ("**Ativo Imobiliário Objetivado**"), o Consultor Imobiliário desenvolverá uma apresentação do Ativo Imobiliário Objetivado contendo as seguintes informações: (i) localização e descrição do Ativo Imobiliário Objetivado; (ii) condições comerciais de aquisição e/ou permuta (se aplicável); (iii) custos de intermediação; (iv) quadro de áreas, incluindo área bruta locável e área total construída; e (v) modelo preliminar de viabilidade econômico-financeira pela metodologia de capitalização direta, acompanhado das premissas de prazo de aprovação, prazo e custo de obra, valor de locação por metro quadrado de área locável, prazo de absorção, prazo total de estimado do investimento e *Cap Rate* de saída ("**Análise Preliminar**");

(ii) Caso o Gestor avalie que o Ativo Imobiliário Objetivado está de acordo com os critérios estabelecidos neste Capítulo, comunicará ao Consultor Imobiliário, que providenciará as seguintes informações como complemento para análise: (a) na apresentação do Ativo Imobiliário Objetivado, as seguintes informações adicionais: matrícula(s), zoneamento e estudo de implantação dos Imóveis; (b) modelo preliminar de viabilidade econômico-financeira, acompanhada das premissas de valor de locação por metro quadrado de área locável, prazo de absorção, prazo total de investimento e *Cap* de saída, além de estudo de mercado (elaborado por terceiro ou pelo Consultor Imobiliário), custo e prazo de aprovação e do custo e cronograma de obra ("**Viabilidade Preliminar**"); e (c) quadro de áreas indicando a área bruta locável e área total construída dos Imóveis, modulações, referenciando o padrão construtivo/arquitetônico previsto pelo Consultor Imobiliário (coerente com o custo de obras).

(iii) Após analisar as informações disponibilizadas pelo Consultor Imobiliário, o Gestor orientará o Administrador a aprovar ou não o investimento pelo Fundo no Ativo Imobiliário Objetivado.

O Fundo poderá adquirir fração ou a totalidade dos Imóveis, inclusive através das SPE, ou, ainda, desenvolvê-los em conjunto com terceiros, seja em regime de condomínio ou em sociedade. O Fundo poderá adquirir, diretamente ou por meio de SPE, Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro. O Fundo poderá realizar reformas para conservação e/ou manutenção ou benfeitorias nos Imóveis, incluindo, conforme aplicável, nos Imóveis detidos pelo Fundo por meio de SPE, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. O Fundo poderá, a critério do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais. O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

Não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do Fundo aos Ativos Imobiliários.

Uma vez integralizadas as Cotas do Fundo, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada ou investida em Ativos Imobiliários e não for objeto de distribuição de resultados, nos termos do Regulamento, poderá ser aplicada pelo Gestor, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes, em Ativos Financeiros, observados os limites de enquadramento estabelecidos pelo parágrafo 5, Artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

A aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada à vista ou à prazo, ou ainda por meio de permuta, com entrega de área construída ao vendedor, ou dação em pagamento, ou integralização do imóvel em uma SPE por parte do proprietário e aporte dos recursos pelo Fundo, nos termos da regulamentação vigente, e, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, os Imóveis deverão ser objeto de avaliação prévia pelo Gestor, Consultor Imobiliário ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e devidamente aprovada pelo Administrador, observados os limites previstos no Regulamento.

Sem prejuízo, o Fundo poderá manter parcela do seu Patrimônio Líquido permanentemente aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação. Desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas o Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou à Administradora.

Caberá à Administradora e ao Gestor, conforme o caso, praticar todos os atos que entenderem necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições do Regulamento e da legislação aplicável. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação com emissão de laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08. O Administrador deverá, conforme instruções do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, em nome do Fundo, efetuar, diretamente ou por meio de SPE, investimentos na aquisição de Imóveis para o desenvolvimento e construção de projetos imobiliários ou projetos imobiliários já executados ou em desenvolvimento e construção, desde que tais investimentos sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro das obras previstas nos respectivos projetos imobiliários e o investimento esteja de acordo com a Política de Investimentos. Quando o investimento do Fundo se der em projetos imobiliários em construção ou reforma, caberá ao Administrador, conforme orientação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, e independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento ou reforma do projeto, nos termos do §1º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08. O Administrador, em nome do Fundo, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial de empreendimento e sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro previsto, nos termos do §2º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08. A descrição detalhada da Política de Investimento do Fundo consta no Capítulo 5 do Regulamento. Em qualquer caso, o objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. Ressalta-se que as aplicações realizadas no Fundo não têm garantia da Administradora, do Gestor, de qualquer instituição contratada para realizar a distribuição das Cotas Classe A, e nem do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Capital Autorizado e Novas Emissões

Conforme orientação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, a Administradora poderá aprovar novas emissões de Cotas do Fundo no âmbito de seu Capital Autorizado, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos. As características das novas emissões de Cotas do Fundo serão decididas pelo Administrador em conjunto com o Gestor, com suporte do Consultor Imobiliário.

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

No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos previstos acima, será assegurado o direito de preferência aos Cotistas detentores de: (i) Cotas Classe A o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, para a subscrição de novas Cotas Classe A no âmbito de novas emissões de Cotas Classe A e, (ii) Cotas Classe B o direito de

preferência, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, para a subscrição de novas Cotas Classe B no âmbito de novas emissões de Cotas Classe B, sendo certo que, a critério do Gestor, conforme indicado ao Administrador, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas detentores de Cotas da mesma classe ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência.

Observados os termos indicados acima, o direito de preferência atribuído a cada Cotista tão somente será aplicado à subscrição de Cotas objeto de novas emissões, que pertençam à mesma classe de Cotas detidas inicialmente pelo Cotista, não sendo cabível o direito de preferência em relação à subscrição de novas Cotas de classe distinta das detidas inicialmente pelo Cotista. Para os fins de esclarecimento, não será assegurado ao Cotista detentor de Cotas Classe A o direito de preferência à subscrição de novas Cotas Classe B objeto de novas emissões e, do mesmo modo, não será assegurado ao Cotista detentor de Cotas Classe B o direito de preferência à subscrição de novas Cotas Classe A objeto de novas emissões. Para mais informações, vide o Capítulo 18 "Assembleia Geral" no Regulamento.

Administração, Escrituração e Custódia

A Administradora do Fundo é a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. A Administradora será, também, responsável pela escrituração e custódia dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira do Fundo. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, em especial aquelas previstas no artigo 32 e seguintes da Instrução CVM nº 472/08, e no Regulamento:

- (i) celebrar os instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos Ativos Imobiliários, 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, observada prévia orientação do Gestor e suporte do Consultor Imobiliário;
- (ii) adquirir, transigir e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras pelo Gestor, observada prévia orientação do Gestor e suporte do Consultor Imobiliário;
- (iii) providenciar a averbação, no Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas Classe A; (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) a documentação relativa aos Imóveis integrantes da carteira do Fundo e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- (v) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iv) acima até o término de tal procedimento;
- (vi) elaborar, com o auxílio do Gestor, os formulários com informações aos Cotistas nos modelos anexos à Instrução CVM nº 472/08;
- (vii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, o Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08;
- (viii) elaborar, junto com as demonstrações contábeis anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;
- (ix) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (x) empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (a) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (b) Política de Investimento do Fundo; e (c) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas;
- (xi) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores devidos ao Fundo;
- (xii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (xiii) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas Classe A do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas Classe A do Fundo;
- (xiv) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

- (xv) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas Classe A, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Regulamento;
- (xvi) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e no Regulamento;
- (xvii) observar as recomendações e orientações do Gestor e do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, para o exercício da Política de Investimentos do Fundo;
- (xviii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, observada recomendação e orientação do Gestor e do Consultor Imobiliário, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (xix) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, observando, sempre que possível, a orientação do Gestor e o suporte do Consultor;
- (xx) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08;
- (xxi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;
- (xxii) observar as disposições constantes do Regulamento e de eventuais prospectos, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (xxiii) solicitar, em nome do Fundo, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas Classe A do Fundo;
- (xxiv) controlar e supervisionar, observada a recomendação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, incluindo os serviços de aprovações e licenciamento, desenvolvimento de projetos (projetistas), análises técnicas, construção e administração das locações ou arrendamentos, 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 no Regulamento; e
- (xxv) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos: (a) distribuição das Cotas Classe A do Fundo a cada nova oferta; (b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; (c) formador de mercado para as Cotas Classe A do Fundo.

Taxa de Administração

O Fundo pagará uma Taxa de Administração global referente aos serviços de administração, gestão e consultoria equivalente a: (i) durante o Período de Investimentos, a soma de (a) 0,50% a.a. (cinquenta centésimos por cento ao ano) aplicado sobre a parcela do Capital Subscrito que, cumulativamente, estiverem no caixa do Fundo e em relação aos quais o Fundo não tenha assumido qualquer obrigação de alocação em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis; e (b) 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano) sobre a parcela do Capital Subscrito alocada em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis e sobre os recursos em relação aos quais o Fundo tenha assumido obrigações de alocação em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis; e (ii) durante Período de Desinvestimento, 1,5% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano) sobre o Capital Subscrito do Fundo com as seguintes deduções relativas a eventos do Fundo, conforme venham a ocorrer: (a) custo de aquisição (histórico) do investimento realizado em Ativos Imobiliários e/ou Imóveis, em caso de alienação total do referido investimento em cada um dos Ativos Imobiliários e/ou Imóveis; e (b) baixas de valor contábil de SPE a zero (*write-offs*), em decorrência de eventual decretação de falência de uma SPE.

A Taxa de Administração engloba a remuneração:

Pelos serviços de administração, custódia e controladoria do Fundo, será devido o valor correspondente a 0,137% (cento e trinta e sete milésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo até R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), acrescido de 0,09% (nove centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo que exceder R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), observado valor mensal mínimo de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), acrescido de R\$ 5.700,00 (cinco mil e setecentos reais) durante o período em que os Imóveis detidos diretamente pelo Fundo e/ou pelas SPEs adquiridas pelo Fundo estejam em desenvolvimento ou construção.

Pelos serviços de escrituração de Cotas Classe A será devido o valor correspondente a (i) R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) mensais por cotista, até 2.000 (dois mil) cotistas, (ii) acrescido de R\$ 0,80 (oitenta centavos) por cotista que exceda 2.000 (dois mil) cotistas, até 10.000 (dez mil) cotistas, (iii) acrescido de R\$ 0,40 (quarenta centavos) por cotista que exceda 10.000 (dez mil) cotistas. A taxa de escrituração observará o valor mínimo mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais).

Adicionalmente, será também acrescida à remuneração da Administradora, a título de implantação do Fundo no sistema de passivo de escrituração, o valor correspondente a R\$ 7.900,00 (sete mil e novecentos reais), pagos em parcela única e apenas na primeira data de pagamento da remuneração da Administradora.

Havendo a emissão de mais de uma classe de Cotas a Taxa de Administração a ser paga pelo Fundo será devida pelo Cotista detentor de Cotas Classe A e pelo Cotista detentor de Cotas Classe B respeitando a razão entre o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Classe A no caso do Cotista detentor de Cotas Classe A e a razão entre o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Classe B no caso do Cotista detentor de Cotas Classe B. A Taxa de Administração engloba também os pagamentos devidos ao Gestor e ao Consultor Imobiliário e não inclui

valores correspondentes à Taxa de Performance, Taxa de Desenvolvimento, Taxa de Aquisição, Taxa de Locação e demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo ao Gestor, ao Consultor Imobiliário, ao Custodiante e ao Escriturador, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração. A Taxa de Administração será provisionada diariamente à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será devida mensalmente, sendo a primeira parcela devida no último Dia Útil do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas Classe A e as demais no último Dia Útil dos meses subsequentes. Os valores da Taxa de Administração expressos em reais serão atualizados a cada período de 12 (doze) meses, contado do início das atividades do Fundo ou na menor periodicidade admitida em lei, pelo IGP-M ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo.

Remuneração da Gestora e do Consultor Imobiliário

A remuneração do Gestor, na prestação dos serviços de gestão de carteira do Fundo, corresponderá à metade do valor da Taxa de Administração depois de descontado os valores de remuneração da Administradora, do Custodiante e do Escriturador, se tal valor for positivo mesma base e mesmo percentual da remuneração do Consultor. Já a remuneração do Consultor Imobiliário, na prestação dos serviços de gestão de carteira do Fundo, corresponderá à metade do valor da Taxa de Administração depois de descontado os valores de remuneração da Administradora, do Custodiante e do Escriturador, se tal valor for positivo mesma base e mesmo percentual da remuneração do Gestor.

Taxa de Desenvolvimento e Taxa de Performance

Adicionalmente às remunerações do Gestor e do Consultor Imobiliário descritas acima, (i) o Gestor e o Consultor Imobiliário farão jus à Taxa de Performance, e (ii) o Consultor Imobiliário fará jus à Taxa de Desenvolvimento.

A Taxa de Desenvolvimento será devida mensalmente para o Consultor Imobiliário, e será equivalente a 2% (dois por cento) do Capex incorrido no mês anterior relacionado a cada um dos Imóveis e/ou Ativos Imobiliários que venham a compor, direta ou indiretamente, o Patrimônio do Fundo. A Taxa de Desenvolvimento apenas será calculada sobre os valores efetivamente desembolsados pelo Fundo como Capex, observando-se o valor máximo do orçamento preparado pelo Consultor Imobiliário e aprovado previamente para cada Imóvel ou Ativo Imobiliário pelo grupo de trabalho formado por representantes do Gestor e do Consultor Imobiliário, conforme descrito na Seção "Sumário do Fundo – Processo de Desenvolvimento e Governança" na página 74 deste Prospecto, de acordo com as regras de governança mencionadas no item 7.5 do Regulamento, sendo certo que, caso tais custos efetivos superem o valor aprovado, a Taxa de Desenvolvimento incidirá somente sobre o valor aprovado; e caso os custos efetivos sejam inferiores ao valor aprovado, a Taxa de Desenvolvimento incidirá sobre os valores efetivamente aprovados.

Por suas atuações como gestor e consultor especializado do Fundo e sem prejuízo à Taxa de Administração e das demais taxas indicadas no Regulamento, o Gestor e o Consultor Imobiliário farão jus a uma Taxa de Performance, a ser igualmente compartilhada entre o Gestor e o Consultor Imobiliário, correspondente a: (i) para as Cotas Classe A, 20% (vinte por cento), incidente sobre a diferença positiva entre as Distribuições realizadas aos Cotistas deduzido o Capital e Custos Alocáveis pelo Fundo para aquisição e desenvolvimento dos Ativos Imobiliários atualizado pelo Retorno Preferencial desde a data de alocação do Capital Comprometido, observado: (i) que não será devida Taxa de Performance ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário, caso as Distribuições não representem montante equivalente ao Capital e Custos Alocáveis utilizado pelo Fundo para aquisição e desenvolvimento dos Ativos Imobiliários acrescido do Retorno Preferencial; e (ii) os procedimentos de cálculo e distribuição previstos no item 0 do Regulamento; e (ii) para as Cotas Classe B, 20% (vinte por cento), incidente sobre a diferença positiva entre as Distribuições realizadas aos Cotistas deduzido o capital integralizado pelos Cotistas detentores de Cotas Classe B, desde a data de integralização de cada Cota Classe B, observado: (i) que não será devida Taxa de Performance ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário, caso as Distribuições não representem montante equivalente ao capital integralizado acrescido do Retorno Preferencial (e, para fins deste cálculo, os custos da primeira oferta não serão ajustados pelo Retorno Preferencial); e (ii) os procedimentos de cálculo e distribuição previstos no item 0. do Regulamento.

As Distribuições relativas às Cotas Classe A serão feitas de acordo com o procedimento descrito abaixo: I. Retorno do Capital, Capex e Encargos Alocáveis ajustados pelo Retorno Preferencial: Caso as Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários sejam inferiores à soma dos seguintes valores, ajustados pelo Retorno Preferencial a partir das datas indicadas na Cláusula 10.8.2 acima para cada classe de Cotas: a) valor do Capital Integralizado utilizado pelo Fundo para a aquisição dos Ativos Imobiliários; b) Capex dos Ativos Imobiliários em questão; e, c) Encargos Alocáveis dos Ativos Imobiliários em questão (esta soma de "(a)" a "(c)", "Capital e Custos Alocáveis"), o Cotista terá direito a receber todos os recursos das Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários; II. Taxa de Performance: Caso as Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários sejam superiores ao valor apurado no item I acima, na data da Distribuição, o Gestor e o Consultor Imobiliário farão jus à Taxa de Performance. Neste caso, o Cotista terá direito a receber o Capital e Custos Alocáveis, acrescido de 80% (oitenta por cento) do Lucro do Investimento nos Ativos Imobiliários.

As Distribuições relativas às Cotas Classe B serão feitas de acordo com o procedimento descrito abaixo: I. Retorno do Capital Integralizado ajustado pelo Retorno Preferencial: Caso as Distribuições sejam inferiores ao Capital Integralizado, ajustado pelo Retorno Preferencial, o Cotista terá direito a receber todos os recursos das Distribuições. Para os fins desta cláusula, os custos da primeira oferta não serão ajustados pelo Retorno Preferencial; II. Taxa de Performance: Caso as Distribuições sejam superiores ao valor apurado no item I acima, na data da Distribuição, o Gestor e o Consultor Imobiliário farão jus à Taxa de Performance. Neste caso, o Cotista terá direito a receber 80% (oitenta por cento) das Distribuições que excederem o Capital Integralizado ajustado pelo Retorno Preferencial e o Gestor e o Consultor Imobiliário terão direito a receber em conjunto os 20% (vinte por cento) restantes.

Conta Vinculada

A Taxa de Performance será apurada e retida em Conta Vinculada, a cada desinvestimento dos Ativos Imobiliários realizado pelo Fundo, ou seja, não será paga ao Gestor e Consultor Imobiliário no momento de sua apuração.

Os recursos depositados na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance somente poderão ser disponibilizados à Gestora e ao Consultor Imobiliário: (i) no momento em que as Distribuições representarem, no mínimo, 100% (cem por cento) do Capital Subscrito, o Gestor e o Consultor Imobiliário poderão, mediante solicitação ao Administrador, liberar até 80% (oitenta por cento) dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance; (ii) caso as Distribuições representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Capital Subscrito, e desde que o somatório do: a) valor das Distribuições; e b) do Valor Justo dos Ativos Imobiliários remanescentes na Carteira, corresponda a 1,50 (um vírgula cinquenta) vezes o valor correspondente ao Capital Subscrito; e (iii) ao final do Prazo de Duração do Fundo e quando da liquidação do Fundo, caso o Gestor e o Consultor Imobiliário tenham recebido valores referentes à Taxa de Performance em montante superior ao que deveriam ter recebido como resultado das Distribuições, o Mecanismo de Clawback será acionado.

Atendidas as condições acima indicadas, a Gestora e o Consultor Imobiliário poderão optar, a seu exclusivo critério, por solicitar a disponibilização da totalidade dos recursos depositados na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance ou manter tais recursos depositados na Conta Vinculada.

Mecanismo de Clawback

Ao final do Prazo de Duração do Fundo e quando da liquidação do Fundo, caso o Gestor e o Consultor Imobiliário tenham recebido valores referentes à Taxa de Performance em montante superior ao que deveriam ter recebido como resultado das Distribuições, o Mecanismo de *Clawback* será acionado.

Taxa de Aquisição e Taxa de Locação

O Consultor Imobiliário fará jus à Taxa de Aquisição e à Taxa de Locação previstas no Regulamento do Fundo.

A Taxa de Aquisição será devida ao Consultor Imobiliário após a realização de cada investimento realizado pelo Fundo em um Ativo Imobiliário, com efetivo início do pagamento de tal investimento pelo Fundo, e corresponderá ao percentual de 1% (um por cento) sobre a soma do valor de aquisição do terreno e dos custos totais da aquisição (incluindo, mas não limitado a, taxa de corretagem, emolumentos da escritura e registro, honorários gastos com assessoria jurídica e técnica e demais custos com as auditorias jurídicas e técnicas). A Taxa de Aquisição apenas será calculada sobre os valores efetivamente desembolsados pelo Fundo a título de preço de aquisição do terreno e demais custos totais da aquisição acima exemplificados, observando-se o valor máximo do preço alvo de aquisição e orçamento de custos preparado pelo Consultor Imobiliário e aprovado previamente para cada Imóvel ou Ativo Imobiliário pelo grupo de trabalho formado por representantes do Gestor e do Consultor Imobiliário conforme descrito na Seção "Sumário do Fundo – Processo de Desenvolvimento e Governança" na página 74 deste Prospecto, de acordo com as regras de governança mencionadas no item 7.5 do Regulamento, sendo certo que, caso tais custos efetivos superem o valor aprovado, a Taxa de Aquisição incidirá somente sobre o valor aprovado; e caso os custos efetivos sejam inferiores ao valor aprovado, a Taxa de Aquisição incidirá sobre os valores efetivamente aprovados.

Quando da locação ou prorrogação do prazo da locação, ou em caso de expansão do objeto da locação de qualquer Imóvel, caso não haja a incidência de qualquer comissão de corretagem devida a terceiro, o Consultor Imobiliário fará jus à Taxa de Locação, que será calculada da seguinte forma: (i) caso o prazo da locação ou prorrogação seja menor do que 2 (dois) anos, a Taxa de Locação será equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do aluguel mensal médio do contrato, da prorrogação ou, no caso de expansão do objeto da locação, do aluguel mensal médio referente ao objeto da expansão; (ii) caso o prazo da locação ou prorrogação seja entre 2 (dois) e 4 (quatro) anos, a Taxa de Locação será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do aluguel mensal médio do contrato, da prorrogação ou, no caso de expansão do objeto da locação, do aluguel mensal médio referente ao objeto da expansão; e (iii) caso o prazo da locação ou prorrogação seja maior do que 4 (quatro) anos, a Taxa de Locação será equivalente a um aluguel mensal médio do contrato, da prorrogação ou, no caso de expansão do objeto da locação, do aluguel mensal médio referente ao objeto da expansão.

A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas Classe A no ato da subscrição primária das Cotas Classe A.

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. Para fins da Emissão, não será cobrada Taxa de Distribuição Primária. Para mais informações vide a Seção "Fatores de Risco" na página 77 deste Prospecto.

Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

O Fundo não cobrará taxa de ingresso ou taxa de saída.

Substituição e Descredenciamento da Administradora, do Gestor e do Consultor Imobiliário

A Administradora, a Gestora e o Consultor Imobiliário devem ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral, ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável.

Nessas hipóteses, a Administradora deverá convocar, imediatamente Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de substituto do respectivo prestador de serviço e, enquanto este não for indicado e aprovado pelos Cotistas, não poderá ser realizada aquisição ou alienação dos Ativos Imobiliários sem aprovação pela Assembleia Geral. Para mais informações vide o "Risco de substituição do Gestor e do Consultor Imobiliário" na Seção "Fatores de Risco" na página 88 deste Prospecto. Os procedimentos para substituição e descredenciamento da Administradora, da Gestora e do Consultor Imobiliário estão previstos no Capítulo 9 do Regulamento.

Vigência e Hipóteses de Rescisão do Contrato de Gestão e do Contrato de Consultoria Especializada

Tanto o Contrato de Consultoria Imobiliária quanto o Contrato de Gestão preveem a possibilidade de rescisão pelo Consultor Imobiliário e/ou pelo Gestor, respectivamente, no caso de inadimplemento contratual pelo Fundo. Dessa forma,

em casos de inadimplemento pelo Fundo ao Contrato de Consultoria Imobiliária e/ou ao Contrato de Gestão, respectivamente, o Consultor Imobiliário e/ou pelo Gestor, conforme o caso, deverá enviar notificação ao Fundo para que este sane o inadimplemento no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de referida notificação.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar pela destituição do Consultor Imobiliários e/ou do Gestor com ou sem Justa Causa. Nas hipóteses de destituição sem Justa Causa do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor, será devido ao Consultor Imobiliário e/ou ao Gestor, conforme o caso, o valor equivalente a (i) 20% (vinte por cento) do saldo da remuneração a que o Consultor Imobiliário e/ou o Gestor teria(m) direito pelo período remanescente do Contrato de Consultoria Imobiliária e/ou do Contrato de Gestão, conforme o caso, calculado com base na média das parcelas da Taxa de Administração pagas pelo Fundo ao Consultor Imobiliário e/ou ao Gestor, conforme o caso, nos 4 (quatro) meses anteriores à rescisão, e (ii) 20% (vinte por cento) da Taxa de Performance devida ao Consultor Imobiliário e/ou ao Gestor nos termos do presente Regulamento. Caso a rescisão ocorra antes mesmo do cálculo de 4 (quatro) meses de remuneração a título de Taxa de Administração, a multa prevista no item (i) acima será calculada com base na remuneração média paga pelo Fundo durante os meses de vigência do Contrato de Consultoria Imobiliária e/ou do Contrato de Gestão.

No caso de destituição do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor, conforme o caso, por Justa Causa, estes deixarão de fazer jus à sua remuneração imediatamente após a deliberação da Assembleia Geral do Fundo, exceto pela remuneração de todas e quaisquer taxas acumuladas que ainda não tenham sido pagas ao Consultor Imobiliário e/ou ao Gestor, conforme aplicável, até a data da deliberação sobre a destituição, sendo que referida remuneração deverá deve ser paga no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da deliberação da Assembleia Geral do Fundo. Para mais informações, vide o Capítulo 9 "Substituição e Descredenciamento do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário" do Regulamento.

Características e Classes de Cotas do Fundo

O patrimônio do Fundo é representado por até 2 (duas) classes distintas de Cotas, sendo (i) 1 (uma) classe de Cotas Classe A e (ii) 1 (uma) classe de Cotas Classe B. 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.

Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado o direito de preferência atribuídos a cada uma das classes de Cotas, conforme indicado na Cláusula 0 do Regulamento. Conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações. Não poderá ser iniciada nova oferta de Cotas do Fundo antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da oferta anterior. Dessa forma, o início da distribuição da oferta objeto de Cotas Classe B, incluindo a subscrição e integralização das Cotas Classe B, ocorrerá após a publicação do Anúncio de Encerramento da presente Oferta de Cotas Classe A.

Demonstrações financeiras e auditoria

O exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações financeiras serão auditadas por Auditor Independente, devidamente registrado na CVM, selecionado pela Administradora. A Administradora contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S., empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM. Para mais informações vide o Capítulo 21 "Política de Divulgação de Informações" do Regulamento do Fundo.

Assembleia Geral de Cotistas

A Administradora convocará os Cotistas com (i) pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e (ii) pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias por correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física, para deliberar sobre os assuntos do Fundo. A convocação conterá, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados. Os Cotistas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas ou seus representantes eleitos nos termos do Regulamento, ou ainda, o Gestor, poderão solicitar que a Administradora convoque assembleia geral.

Sem prejuízo das demais competências previstas na Instrução CVM 472 e do Regulamento, compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre: (i) demonstrações financeiras do Fundo apresentadas pela Administradora; (ii) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto na Cláusula 18.1.2 do Regulamento e no artigo 17-A da Instrução CVM nº 472/08; (iii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto; (iv) destituição ou substituição do Gestor e do Consultor Imobiliário com ou sem Justa Causa; (v) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado; (vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (vii) dissolução e liquidação do Fundo, de forma diferente daquela prevista no Regulamento; (viii) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável; (x) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto no Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; (xi) contratação de formador de mercado que seja pessoa relacionada à Administradora ou ao Gestor; (xii) a aprovação dos atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da

Instrução CVM nº 472/08;(xiii) alteração do Prazo de Duração do Fundo ou do Período de Investimento, ressalvadas as prorrogações permitidas nos termos do Regulamento; e (xiv) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

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 pela Administradora 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. Para mais informações vide o "Risco de Governança" na Seção "Fatores de Risco" na página 86 deste Prospecto.

Todas as deliberações da Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, cabendo a cada Cota 1 (um) voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no 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.

As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (vi), (vii), (ix), (xi), (xii) e (xiv) da Cláusula 18.1 do Regulamento dependerão de aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes, em Assembleia Geral de Cotistas, e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou(ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. Os percentuais de que trata a Cláusula 18.10.1 do Regulamento deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Encargos do Fundo

Além da Taxa de Administração, da Taxa de Performance, Taxa de Desenvolvimento, da Taxa de Aquisição e da Taxa de Locação, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08; (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (iv) honorários e despesas do Auditor Independente; (v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis que componham o patrimônio do Fundo; (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (vii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CMN nº 472/08; (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 da Administradora e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções; (ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleias Gerais; (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias nos termos da regulamentação e legislação vigentes, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11; (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto no 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 no Regulamento.

Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo pela Instrução CVM nº 472/08 devem correr por conta da Administradora.

Além da Taxa de Administração prevista no Capítulo 10 do Regulamento as despesas e encargos do Fundo durante o seu funcionamento, exclusivamente de haver a emissão de mais de uma classe de Cotas e a partir da data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas Classe A ou Cotas Classe B, serão rateadas proporcionalmente entre os Cotistas detentores de Cotas Classe A e os Cotistas detentores de Cotas Classe B, respeitando a razão entre o Capital Subscrito do Fundo e o Capital subscrito das Cotas Classe A para os Cotistas detentores de Cotas Classe A e o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Classe B para os Cotistas detentores de Cotas Classe B.

Política de Distribuição de Resultados

A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos Lucros Semestrais. Os rendimentos auferidos poderão ser 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 do Regulamento será pago: (i) com relação aos balanços semestrais referentes a 30 de junho de cada ano, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês de agosto subsequente; e (ii) com relação aos balanços semestrais referentes a 31 de dezembro de cada ano, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês de fevereiro subsequente, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Observada a obrigação estabelecida nos termos da Cláusula 20.1 do Regulamento, o Gestor, com o suporte do Consultor

Imobiliário poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido. O percentual mínimo a que se refere a Cláusula 20.1 do Regulamento será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido. Farão jus aos rendimentos de que trata a Cláusula 20.1 do Regulamento 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.

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

O Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, 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 a Administradora para reter até 5% (cinco por cento) dos lucros acumulados e apurados semestralmente pelo Fundo.

Observado o disposto nos itens 20.1 e 20.3 do Regulamento e em havendo mais de uma classe de Cotas a apuração de resultados deverá ser proporcionalmente rateada entre os Cotistas detentores de Cotas Classe A e os Cotistas Detentores de Cotas Classe B respeitando (i) a razão entre o Capital Subscrito do Fundo e o Capital subscrito das Cotas Classe A para os Cotistas detentores de Cotas Classe A e o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Classe B para os Cotistas detentores de Cotas Classe B; e (ii) a metodologia de cálculo da taxa de performance para cada classe de Cotas.

Para arcar com as despesas e encargos do Fundo, será formada após a primeira data de integralização de Cotas e mantida até o final do prazo de duração do Fundo, pela Administradora uma reserva de caixa em valor suficiente para cobrir as despesas e encargos do Fundo estimados pela Administradora para o período de 6 (seis) meses subsequente. Os recursos da reserva de caixa serão aplicados nos Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão servir para recompor a reserva de caixa. Após a primeira data de integralização de Cotas, a reserva de caixa deverá ser recomposta mensalmente através da retenção do resultado líquido mensal do Fundo, apurado segundo regime de caixa, observados os percentuais mínimos de distribuição de rendimentos estabelecidos no Regulamento, em especial o disposto na Cláusula 20.1 do Regulamento. Para mais informações, vide o Capítulo 20 "Política de Distribuição de Resultados" do Regulamento.

Dissolução e Liquidação do Fundo

O Fundo será liquidado ao término do Prazo de Duração. A liquidação antecipada do Fundo somente ocorrerá por deliberação da maioria dos Cotistas presentes, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, sendo essa a única hipótese de liquidação antecipada do Fundo. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas Classe A serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos Financeiros, Títulos e Valores Mobiliários e Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

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 do Prazo de Duração ou da data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do Fundo. 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.

Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos na Cláusula 23.4 do Regulamento, a Administradora 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. Outras informações sobre os procedimentos de liquidação do Fundo constam no Capítulo 23 "Liquidação" do Regulamento.

Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo

A Administradora prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM nº 472/08, nos prazos previstos na referida Instrução.

A divulgação de informações referidas no Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08 serão realizadas na página da Administradora na rede mundial de computadores ([https:// www.oliveiratrust.com.br](https://www.oliveiratrust.com.br)), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. Para mais informações, vide o Capítulo 21 "Política de Divulgação de Informações" do Regulamento

Principais Fatores de Risco do Fundo

Riscos relacionados ao COVID – 19. Os negócios do Fundo podem ser afetados pelos efeitos econômicos gerados pelo alastramento do COVID – 19. Neste ano de 2020, a Organização Mundial da Saúde ("OMS") emitiu alerta para o risco de pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e tratamento aos infectados. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo. Em 26 de fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o novo coronavírus (Covid-19) no Brasil. Além disso, o estado atual de pandemia resultou e pode continuar resultando em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira com potencial impacto no setor imobiliário e de construção, incluindo a determinação de paralisação das obras. Por fim, as mudanças materiais nas condições econômicas

resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando a capacidade de o Fundo investir nos Ativos Imobiliários e nos Ativos Financeiros, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta. Além do exposto acima, não temos como prever qual será o efeito do alastramento do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Fundo.

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

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, e, neste caso, haverá a possibilidade dos Cotistas virem a ser chamados a realizar aportes adicionais de recursos 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 investimento nos Ativos Imobiliários e nos Ativos Financeiros. Os Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação, pelo Gestor, de Ativos Imobiliários e/ou Imóveis que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade-alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o Patrimônio Líquido do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas Classe A e, conseqüentemente, os Cotistas.

Risco de Substituição do Gestor e do Consultor Imobiliário. A substituição do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo fundo dependem do Gestor, do Consultor Imobiliário e de suas equipes, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos. Uma substituição do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário pode fazer com que o novo gestor e/ou o novo consultor imobiliário, conforme o caso, adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão e à consultoria imobiliária da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas Classe A.

Para mais informações acerca dos Fatores de Risco da Oferta, vide a seção "Fatores de Risco", na página 77 deste Prospecto Preliminar.

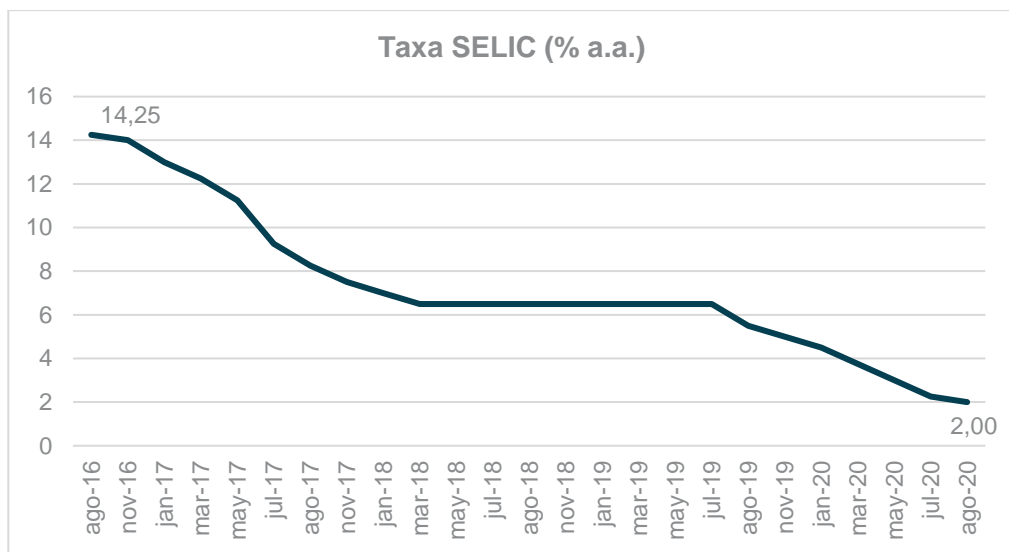
Fundamentos de Mercado

A melhora no cenário macroeconômico brasileiro fez com que taxa de juros básica da economia brasileira (SELIC) fosse diminuída de 14,25% a.a., em maio/16, para o patamar atual de 2,00% a.a.. Isto somado à i) expectativa de sua manutenção em 3,00% a.a. e 4,90% a.a. em 2021 e 2022³, respectivamente, e ii) taxa de crescimento anual do PIB (produto interno bruto) brasileiro em 1% a.a. a partir de 2020 incidem positivamente sobre a demanda agregada e sobre a formação bruta de capital fixo, estimulando empréstimos e investimentos.

Além disso, estima-se que potenciais reformas preparam o Brasil para um ciclo de crescimento¹. Neste sentido, destaca-se (i) a reforma do sistema previdenciário e trabalhista, além da meta de privatização de 2/3 das empresas estatais; (ii) a manutenção do teto de gastos (limitação de gastos públicos), permitindo o controle fiscal adequado; e (iii) a taxa de juros permanece estruturalmente baixa no atual cenário, viabilizando a tomada de risco para novos empreendimentos. Adicionalmente, o Brasil encontra-se com uma estrutura demográfica e econômica adequada² para estímulo ao investimento. Neste sentido, o Brasil é a 6ª maior população mundial, 8ª maior economia do mundo com 22 trilhões de dólares em recursos naturais (7º ranking mundial) e maior economia da América Latina com benefícios a serem captados após a conclusão de reformas estruturais.

¹Relatório Bank of America Merrill Lynch Brazil: The Opportunity is Here, acessado em Março de 2019.

²CIA World Factbook, Statista, CEIC Data para 2019, Reuters.



Fonte: BACEN. Sistema de Expectativas de Mercado do Banco Central do Brasil (BCB) - PIB Total - variação % - Mediana - Anual - 07/08/2020 para 2020 a 2024. BACEN, IBGE e FGV. Boletim FOCUS de 10/08/2020

Mercado Logístico e Estratégia do Fundo

A estratégia do fundo está focada em buscar oportunidades para desenvolvimento ou redesenvolvimento de empreendimentos logísticos nos principais *hubs* logísticos do país.



Fonte: Relatório Bank of America Brazil Primer, disponível em Janeiro de 2019 e 2020.

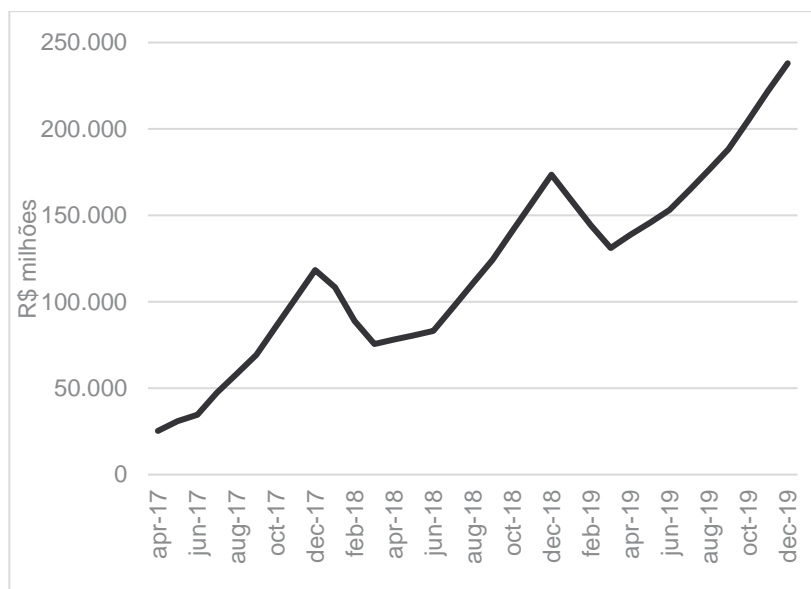
Mercado Logístico no Brasil

Atualmente, o mercado brasileiro conta com uma grande e crescente base consumidora. Neste sentido, (i) a classe média representa mais da metade da população no Brasil³; (ii) o consumo privado impulsiona 66% do PIB, acima da média mundial⁴; e, dessa forma, (iii) existe grande potencial de investimento derivado do aumento de gastos individuais aliado ao incentivo aos investimentos privados, decorrente do atual cenário monetário no Brasil.

³Relatório Bank of America Brazil Primer, disponível em Janeiro de 2019 e 2020.

⁴ EMarketer & PagBrasil.

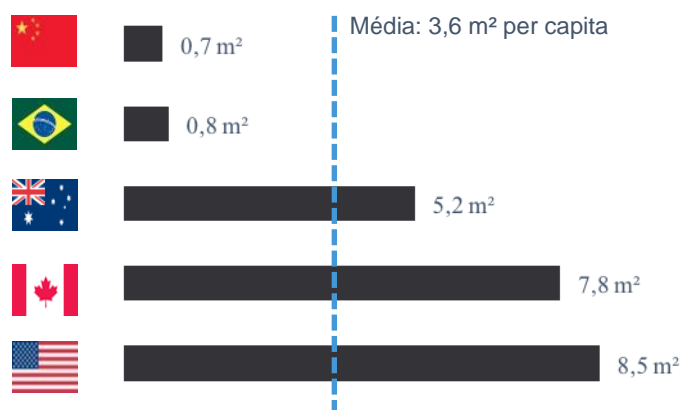
Gastos de Consumidores Consolidado no Brasil



Fonte: Relatório CBRE Industrial and Logistics Market, disponível em 2018.

Neste cenário, a atual baixa oferta nos serviços de armazenagem e logística pode resultar em oportunidades de investimento pelo Fundo nesse segmento. Neste sentido, (i) apenas 16% da capacidade de estoque existente no Brasil possui qualidade considerada institucional pela CBRE⁵; (ii) a capacidade de estoque de produtos no Brasil é de aproximadamente de 1/5 da média dos principais países, ou apenas 1/10 comparado ao Estados Unidos; e, além disso, (iii) os galpões logísticos consolidados (já operacionais) no Brasil têm apresentado alta demanda por Fundos de Investimento Imobiliário.

ABL logístico por Domicílio Urbano



Fonte: Colliers, CBRE, Bresco FII.

O mercado logístico no Brasil também é influenciado pelo crescimento do *e-commerce* no Brasil. Atualmente, o Brasil domina o *e-commerce* na América Latina. Neste sentido, destaca-se que (i) o Brasil possui a 4ª maior população com acesso a *internet*⁶, cerca de 150 milhões de usuários, (ii) o Brasil representa US\$ 21 bilhões do total de US\$50 bilhões das vendas de *e-commerce* na América Latina⁷, e (iii) as vendas *online* realizadas por celular estão

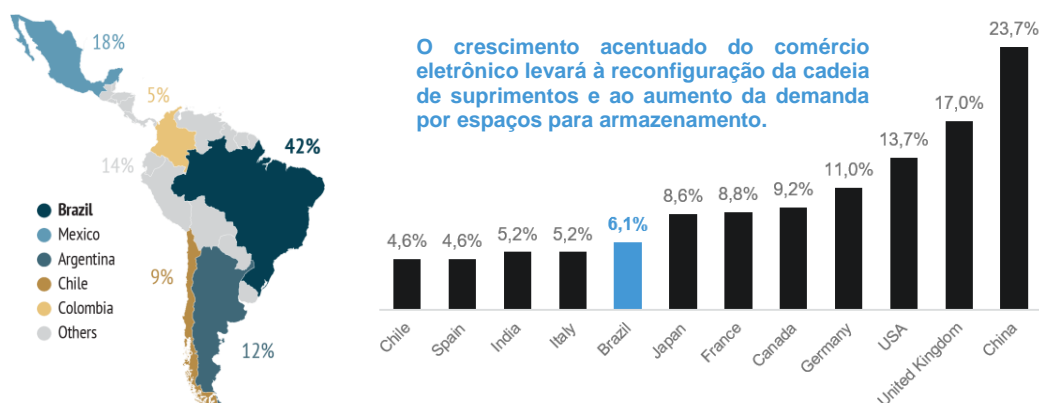
⁵Relatório CBRE Industrial and Logistics Market, disponível em 2018.

⁶Relatório Bank of America Brazil Primer, disponível em Janeiro de 2019 e 2020.

⁷<https://www.jpmorgan.com/merchant-services/insights/reports/brazil> [jpmorgan.com], acesso em Março de 2020.

previstas para crescer de US\$7,6 bilhões em 2018 para US\$13 bilhões em 2021 (CAGR³⁸ de 14% a.a.). Neste cenário, o mercado de *e-commerce* possui diversas tendências de crescimento. Destaca-se que (i) o *e-commerce* é somente 5,7% do total de vendas do varejo no Brasil; (ii) os dois principais fatores de crescimento do e-commerce no Brasil são (a) a criação de hábito: 73% da população já é consumidora digital⁹; (b) crédito: 70% da população possui conta em banco e acesso a crédito¹⁰; e (iii) o crescimento esperado do setor infere um CAGR de 11% até 2021¹¹.

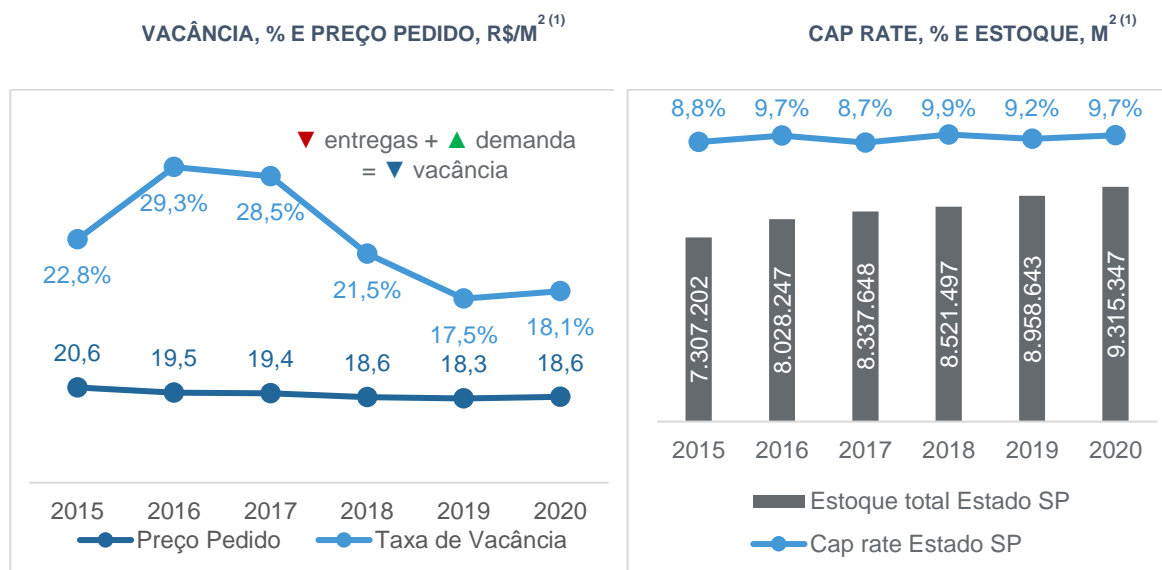
Brasil representa 42% do e-commerce LatAm e Market- Share de vendas online



Fonte: eMarketer & PagBrasil e Relatório Bank of America Brazil Primer, disponível em Janeiro 2019 e 2020.

Mercado de São Paulo

A taxa de vacância média do mercado de imóveis logísticos e industriais do Estado de São Paulo reduziu 36% entre 2017 e 2020, apesar do aumento de 12% no estoque total de ABL neste período (taxa composta de 5% a.a. no período 2015 – 2020). Ainda, o preço médio pedido reduziu apenas 4,1% no mesmo período. Diante da redução de áreas disponíveis para locação, os empreendimentos existentes tendem a se valorizar, comprimindo a curva de *cap rate*.



Fonte: Banco de dados SiILA 2T20, acessado em Setembro de 2020 e análise do Gestor

⁸ 2019 J.P. Morgan Global Payment Trends, E-commerce: Brazil.

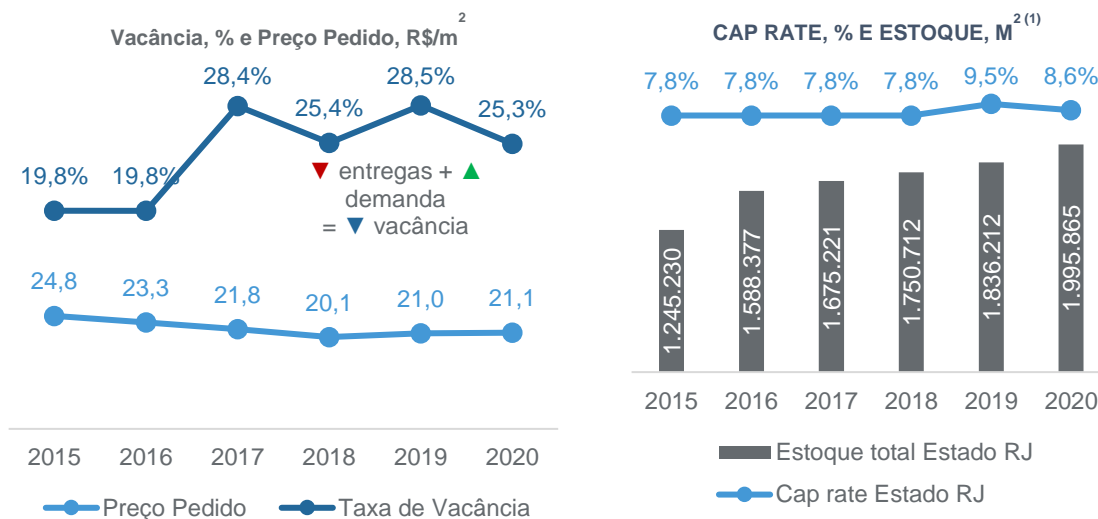
⁹ Percentual dos usuários da internet que realizaram, pelo menos, uma compra por meio de qualquer canal digital no ano calendário, incluindo compras online, celular e tablet.

¹⁰ 2019 J.P. Morgan Global Payment Trends, e-commerce: Brazil.

¹¹ 2019 J.P. Morgan Global Payment Trends, e-commerce: Brazil.

Mercado Rio de Janeiro

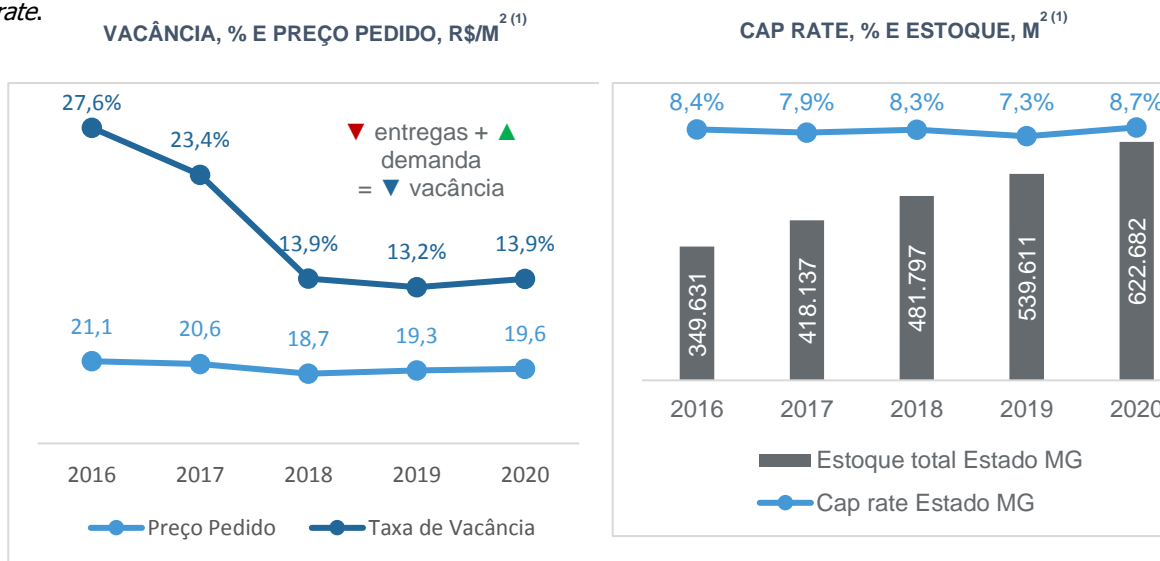
Com aumento de 60% no estoque total de ABL no mercado do Rio de Janeiro, a taxa de vacância neste mercado está alta, porém em queda (taxa composta de 9,9% a.a. no período 2015 – 2020). Assim sendo o mercado continua sendo atrativo para investimento, sendo que os ativos são vendidos a *cap rates* interessante. Diante da redução de áreas disponíveis para locação, os empreendimentos existentes tendem a se valorizar, comprimindo a curva de *cap rate*.



Fonte: Banco de dados SiILA 2T20, acessado em Setembro de 2020 e análise do Gestor

Mercado de Minas Gerais

Apesar do aumento expressivo de 78% no estoque total de Minas Gerais nos últimos 5 anos, a taxa de vacância reduziu 50% no mesmo período e o aluguel se manteve (taxa composta de 15,5% a.a. no período 2016 – 2020), sendo um mercado muito atrativo para novos desenvolvimentos logísticos. Diante da redução de áreas disponíveis para locação, os empreendimentos existentes tendem a se valorizar, comprimindo a curva de *cap rate*.



Fonte: Banco de dados SiILA 2T20, acessado em Setembro de 2020 e análise do Gestor

Processo de Desenvolvimento e Governança

O Gestor e Consultor Imobiliário contam com equipe especializada de profissionais experientes e com amplo conhecimento de mercado, com experiência na geração de valor através do desenvolvimento imobiliário. Para tanto, o Gestor e Consultor Imobiliário contam com o apoio de mais áreas de suporte dos seus respectivos grupos. O processo de criação de valor através do desenvolvimento imobiliário é composto pelas seguintes etapas:



Fonte: XP Asset e Exeter Property Group

Para definição dos ativos para investimento pelo Fundo, as seguintes etapas serão realizadas pelo Gestor, com assessoria do Consultor Imobiliário:



Fonte: XP Asset e Exeter Property Group

Ademais, o Gestor e Consultor Imobiliário formarão um grupo de trabalho composto por 4 membros, sendo 2 indicados pelo Gestor (Sr. Pedro Carraz e Sr. Gabriel Paz) e 2 pelo Consultor Imobiliário (Sr. Edward Fitzgerald e Sr. Jonathan O'Day), que se reunirão regularmente para discussão sobre temas diversos relacionados às etapas do investimento, desenvolvimento imobiliário e desinvestimento, inclusive com a definição de preço alvo de aquisição de Imóveis ou Ativos Imobiliários; aprovação de orçamento de custos de aquisição, auditorias e Capex; pré-aprovação de fornecedores e demais prestadores de serviços envolvidos na aquisição, desenvolvimento e desinvestimento dos Imóveis e Ativos Imobiliários do Fundo, dentre outras condições. Tais condições e orçamentos serão preparados e apresentados pelo Consultor Imobiliário para discussão e aprovação do grupo de trabalho, quando da apresentação de qualquer oportunidade de investimento para o Fundo e as decisões do grupo de trabalho serão tomadas por unanimidade, de modo que nenhuma decisão sobre tais matérias poderá ser tomada sem a concordância do Gestor..



Fonte: XP Asset e Exeter Property Group

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. 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 Preliminar e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, composição da carteira e 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 não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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

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 Imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de Imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas Classe A.

Riscos de mercado.

Fatores macroeconômicos relevantes

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 Classe A. 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 Classe A. 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 Classe A, bem como resultar em perdas, parcial ou total, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Não será devido pelo Fundo e/ou pelo Gestor e/ou pelo Consultor Imobiliário ou por qualquer pessoa, incluindo os demais Cotistas do Fundo, a Administradora e o Coordenador Líder, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período 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 ao setor imobiliário. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco - Riscos relativos ao setor imobiliário”, na página 90 deste Prospecto.

Risco de crédito.

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e/ou principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e/ou 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, a Administradora 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 Classe A. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos relacionados à liquidez.

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter baixa liquidez 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 Classe A em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas Classe A de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas Cotas Classe A no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas Classe A 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 de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas Classe A 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.

Risco de Prazo de Duração.

O Fundo possui Prazo de Duração pré-determinado, que pode ser prorrogado por decisão conjunta do Gestor e do Consultor Imobiliário ou por aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. Caso o Prazo de Duração seja insuficiente ou não seja prorrogado, o Gestor poderá ser forçado a iniciar estratégias de desinvestimento em momento não ideal de acordo com a conjuntura de mercado ao final do Prazo de Duração, o que poderá gerar a aceitação de condições menos favoráveis ao Fundo em referidas estratégias de desinvestimento, podendo afetar adversamente o retorno do Fundo.

Risco da Marcação a Mercado.

Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui 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, 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. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas Classe A, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas Classe A emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas Classe A de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas Classe A do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas Classe A pelo Investidor no mercado secundário.

Riscos tributários.

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas, inclusive no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a RFB tenha interpretação diferente da Administradora 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 possíveis 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 Classe A. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Todavia, em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos Alvo: (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, há regra de isenção do imposto de renda, nos termos da atual redação da Lei nº 8.668/93.

Riscos Regulatórios.

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

Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei 8.668/93.

Regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao Imposto de Renda ("IR"), desde que o Fundo não 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% das Quotas. O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS). Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas, sendo certo que caso tal percentual seja majorado por mudança nas regras vigentes, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

Riscos de alterações nas práticas contábeis.

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei 6.404/76 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

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

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

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.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis.

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

Risco da morosidade da justiça brasileira.

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos da Carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos da Carteira e, consequentemente, poderá impactar na rentabilidade dos Cotistas, bem como no valor de negociação das Cotas Classe A.

Risco de desempenho passado.

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Preliminar e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que o Gestor, o Consultor Imobiliário, a Administradora ou o 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.

Risco decorrente de alterações do Regulamento.

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

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

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas Classe A, 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. 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.

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 Classe A 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, a Administradora 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 Classe A.

Riscos de prazo.

Considerando que a aquisição de Cotas Classe A é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor da Cota.

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários.

O Fundo poderá adquirir direta ou indiretamente, qualquer direito real ou imóveis em construção destinados ao desenvolvimento de empreendimentos não residenciais destinados à exploração de atividades de natureza logística, industrial ou centro de distribuição, para posterior locação alienação ou desinvestimento. 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 decorrentes do desinvestimento, venda ou eventual 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. A construtora e demais prestadores de serviços dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Risco de aumento dos custos de construção.

O Fundo custeará todas as despesas para desenvolver, construir, expandir, reformar, de qualquer benfeitoria relacionada a cada um dos Imóveis que venham a compor, direta ou indiretamente, o Patrimônio do Fundo. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Risco de conflito de interesse.

O Regulamento prevê situações de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário ou entre o Fundo e os seus demais prestadores de serviço e dependerão de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas para serem realizados, tais como (i) a aquisição de Ativos financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou ao Administrador; (ii) a contratação, pelo Fundo, de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário. Caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação previstos no Regulamento, tais atos poderão ser implementados ainda que não haja a concordância da totalidade dos Cotistas.

Risco de cobrança de taxas em bases atípicas.

O Regulamento prevê que serão devidas ao Consultor Imobiliário a Taxa de Aquisição, Taxa de Locação e Taxa de Desenvolvimento, em razão de o Fundo possuir Política de Investimento voltada ao desenvolvimento de Ativos Imobiliários. A Taxa de Aquisição será apurada sobre a soma do valor de aquisição do terreno e dos custos totais da aquisição; e a Taxa de Desenvolvimento será apurada sobre o Capex incorrido pelo Fundo no mês anterior à sua apuração; e a Taxa de Locação será apurada sobre o aluguel mensal médio do contrato, caso não haja a incidência de qualquer comissão de corretagem devida a terceiro, conforme indicados no "Sumário do Fundo – Taxa de Desenvolvimento e Taxa de Performance" e "Sumário do Fundo – Taxa de Aquisição e Taxa de Locação", nas páginas 65 e 66 deste Prospecto Preliminar. Não é comum, no mercado de fundos de investimento imobiliários brasileiro, a incidência de taxas sobre bases diversas do Patrimônio Líquido. Essa incidência poderá afetar o desempenho do Fundo, afetando adversamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas Classe A.

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 Ativos Imobiliários. Adicionalmente, caso o Fundo invista preponderantemente em Ativos

Financeiros, 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 Financeiro em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco de construção de novos empreendimentos imobiliários logísticos, industriais ou centros de distribuição próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em locar espaços para inquilinos. A construção de novos empreendimentos imobiliários logísticos, industriais ou centros de distribuição em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade do Fundo em, futuramente, alienar, 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 Classe A.

Risco de desenquadramento passivo involuntário.

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas 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 Classe A 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 Classe A do Fundo.

Risco de indisponibilidade de caixa.

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações e já tenha utilizado todo o montante do Capital Autorizado, a Administradora convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas Classe A com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Sendo aprovada a emissão de novas Cotas Classe A, os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Risco relativo à concentração e pulverização.

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

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

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.

O investimento nas Cotas Classe A é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos Imobiliários, bem como do aumento do valor patrimonial das Cotas Classe A, advindo da valorização dos ativos alvo da Oferta, 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 Classe A. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas Classe A objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários da Oferta, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco operacional.

Os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pelo Gestor, com o auxílio do Consultor Imobiliário. Portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão/consultoria adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

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

O Fundo, a Administradora, o Gestor, o Consultor Imobiliário e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Preliminar 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 Preliminar e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco de governança.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou Gestor e/ou o Consultor Imobiliário; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas à Administradora e/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. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "f", caso estas decidam adquirir Cotas Classe A. 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.

Risco de não contratação de seguro patrimonial, de engenharia e de responsabilidade civil.

Em caso de não contratação de seguro pelos eventuais locatários ou empreiteiros de obras dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, não haverá pagamento de indenização em caso de ocorrência de sinistros, podendo o Fundo ser obrigado a cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais imóveis, por força de decisões judiciais. No evento de sinistros durante a implementação de obras, com sua eventual paralisação, os prazos para entrega podem ser adversamente afetados. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas Classe A poderão ser adversamente afetados.

Risco de sinistro.

Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os Ativos Imobiliários. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os Ativos Imobiliários de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos Ativos Imobiliários pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

No caso de sinistro envolvendo a integridade dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação

do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do Ativo Imobiliário. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais e de eventuais reclamações de terceiros.

Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos Ativos Imobiliários e no âmbito de suas atividades, inclusive em decorrência das construções, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, incluindo processos trabalhistas. Não há garantia de que o Fundo obtenha resultados favoráveis ou, ainda, que o Fundo terá reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo seja derrotado em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os Cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Cotas Classe A, para arcar com eventuais perdas.

Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de os imóveis possuírem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

Risco de desapropriação.

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

Risco relativo às novas emissões e diluição.

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

Risco de restrição na negociação.

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

Risco de dependência da expertise do Consultor Imobiliário e de desavenças comerciais.

O desempenho do Fundo dependerá, em grande parte, da expertise do Consultor Imobiliário para identificação de oportunidades e dos seus serviços de acompanhamento e consultoria em relação ao desenvolvimento dos Ativos Imobiliários que venham a ser adquiridos pelo Fundo. Caso haja desavenças comerciais entre Administradora, Gestor e Consultor Imobiliário o Fundo poderá ser negativamente impactado. Ainda, tais desavenças poderão resultar em renúncia ou pedido de substituição de quaisquer dos prestadores de serviços ao Fundo, o que poderá impactar negativamente o Fundo e os cotistas.

Risco de Substituição do Gestor e do Consultor Imobiliário.

A substituição do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo fundo dependem do Gestor, do Consultor Imobiliário e de suas equipes, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos. Uma substituição do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário pode fazer com que o novo gestor e/ou o novo consultor imobiliário, conforme o caso, adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão e à consultoria imobiliária da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas Classe A.

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

Risco relativo à não substituição da Administradora ou do Gestor.

Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou o Gestor 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 e, conseqüentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais. O eventual descredenciamento da Administradora ensejará necessariamente, nos termos do Regulamento do Fundo, na convocação imediata da Assembleia Geral para deliberar sobre a eventual liquidação do Fundo, a qual poderá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia, sendo certo que referida Assembleia Geral poderá ser convocada por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas Classe A caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento do Administrador ou pela CVM.

Risco de uso de derivativos.

O Fundo pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. 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, da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas Classe A. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real.

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais. Tais ônus, gravames ou restrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames previamente à aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

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

Exceto pela destinação aos recursos decorrentes desta Oferta, o Fundo não tem Ativos Imobiliários pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico". Assim, o Fundo não possui um ativo imobiliário ou

empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Gestor, com auxílio do Consultor Imobiliário, 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. 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 Classe A.

Risco de investimento nos Ativos Imobiliários e nos Ativos Financeiros.

Os Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação, pelo Gestor, de Ativos Imobiliários e/ou Imóveis que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade-alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o Patrimônio Líquido do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas Classe A e, consequentemente, os Cotistas.

Risco do processo de aquisição dos ativos alvo da Oferta.

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

Risco relativo à inexistência de Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros que se enquadrem na Política de Investimento.

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, com o auxílio do Consultor Imobiliário, 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 desses ativos. A ausência de Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas Classe A em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e/ou ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas Classe A.

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário.

O objetivo do Fundo consiste na obtenção de renda e ganho de capital, por meio de investimentos realizados conforme orientação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, na aquisição de terrenos ou Imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, em construção, incluindo projetos *greenfield*, podendo, para tanto, adquirir a propriedade dos Imóveis ou qualquer direito real ou forma de negócio permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo direito de superfície, usufruto e domínio útil. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros pelo Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário.

Riscos relacionados ao COVID – 19. Os negócios do Fundo podem ser afetados pelos efeitos econômicos gerados pelo alastramento do COVID – 19.

Neste ano de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) emitiu alerta para o risco de pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e tratamento aos infectados. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano

de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo. Em 26 de fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o novo coronavírus (Covid-19) no Brasil. Além disso, o estado atual de pandemia resultou e pode continuar resultando em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira com potencial impacto no setor imobiliário e de construção, incluindo a determinação de paralisação das obras. Por fim, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando a capacidade de o Fundo investir nos Ativos Imobiliários e nos Ativos Financeiros, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta. Além do exposto acima, não temos como prever qual será o efeito do alastramento do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Fundo.

Riscos relativos ao setor imobiliário.

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

Riscos sistêmico e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os imóveis dos fundos, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas Classe A do Fundo. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor ou pelo Consultor Imobiliário qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas Classe A. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Risco imobiliário

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

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir terrenos sem construção ou empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. O Fundo, por meio dos prestadores de serviço, será responsável pela obtenção de todas as licenças devidas em relação à obras para garantir a sua regularidade. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção de licenças de obras e/ou da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas Classe A.

Risco de sinistro e de desastres naturais

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

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 Classe A.

Risco do incorporador/construtor

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

Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) integrantes do seu patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s)

empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco de desvalorização dos imóveis

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

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

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

Riscos ambientais

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

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

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os

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

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração dos Ativos Imobiliários do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas Classe A 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.

Risco de obtenção das licenças necessárias para a execução das obras nos Imóveis e/ou não renovação de licenças necessárias para o uso e ocupação dos imóveis

A não obtenção ou não renovação das licenças necessárias às obras, ao uso, ocupação e funcionamento dos Ativos Imobiliários pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas Classe A poderão ser adversamente afetados.

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos Ativos Imobiliários que venham a compor o portfólio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e existência de AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) válido atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção e prevenção de incêndios, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os Ativos Imobiliários que venham a compor o portfólio do Fundo e para o Fundo, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento.

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

Risco relacionado à aquisição de imóveis

O Fundo poderá ser titular de imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como deter participação e sociedades imobiliárias. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos imóveis. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos ao imóvel; (b) implicar em 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, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das Cotas Classe A.

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 ou o preço de venda 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 logísticos, 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 adverso na sua condição financeira e as Cotas Classe A poderão ter sua rentabilidade reduzida.

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 pela Administradora, a rentabilidade das Cotas Classe A 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 Classe A.

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

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

Risco de aplicação da aplicação da Lei Federal nº 8.245/1991

Os contratos de locação de imóveis urbanos de caráter não residencial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória.

Para a proposição da ação renovatória 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 imóvel, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii)

na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

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

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iii) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (iv) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (v) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (vi) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (vii) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas Classe A.

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.

Propriedade das Cotas Classe A e não dos Ativos Imobiliários.

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, preponderantemente, por Ativos Imobiliários e demais ativos que se enquadrem à política de investimentos do Fundo, a propriedade das Cotas Classe A não confere aos Cotistas propriedade direta sobre qualquer dos ativos do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas Classe A possuídas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos.

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

Cobrança dos ativos, 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 de Cotistas. 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 Classe A 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 pela Administradora 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. A Administradora, o Gestor, o Consultor Imobiliário, 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 Classe A, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

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

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, e, neste caso, haverá a possibilidade dos Cotistas virem a ser chamados a realizar aportes adicionais de recursos 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 do processo de aquisição dos ativos alvo da Oferta.

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

Riscos referentes à aquisição dos ativos alvo da Oferta

Riscos relacionados aos eventuais passivos e débitos nos ativos alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo

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

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

Após a aquisição e desenvolvimento dos ativos alvo da Oferta, a receita preponderante do Fundo decorrerá da exploração comercial dos ativos alvo da Oferta, sendo certo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer dos ativos alvo da Oferta, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel; poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas Classe A. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas Classe A. Adicionalmente, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com

relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas Classe A poderão ser afetados negativamente.

Riscos relativos à Oferta

Risco da não concretização da Oferta

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

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Reserva, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item "Distribuição parcial" na página 47 deste Prospecto Preliminar, e as Pessoas Vinculadas.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas Classe A conforme seu respectivo Pedido de Reserva, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante da Oferta poderá não ser atingido, resultando, assim, em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas Classe A objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Classe A Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas Classe A a Pessoas Vinculadas, e os Pedidos de Reserva e ordens de investimento, e, se for o caso, Boletins de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM 400. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá promover redução da liquidez das Cotas Classe A do Fundo no mercado secundário.

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Prospecto Preliminar 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 Preliminar. Os eventos futuros poderão diferir das tendências indicadas neste Prospecto Preliminar.

Demais riscos.

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

Informações contidas neste Prospecto Preliminar.

Este Prospecto Preliminar 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 das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Preliminar 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 Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

7. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. 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 Preliminar, 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.

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

Tributação aplicável ao Fundo

IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR, desde que o Fundo não 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.

O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Todavia, em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos Alvo: (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, há regra de isenção do imposto de renda, nos termos da atual redação da Lei nº 8.668/93.

Na Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20%. Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do IR na forma do disposto na Lei nº 8.668/1993.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas, observados certos requisitos.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 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.

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0%, sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Não será aplicada a alíquota de 0% quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas Classe A do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

Cotistas residentes no Brasil - Os rendimentos e ganhos auferidos pelos Cotistas residentes no Brasil sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") à alíquota de 20%. Por ser um condomínio fechado, o IRRF incidirá sobre o rendimento auferido (i) na amortização das Cotas Classe A; (ii) na alienação de Cotas Classe A; e (iii) no resgate das Cotas Classe A, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica.

Cumprе ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista e/ou Investidor seja titular de menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("RFB") nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

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

Cotistas residentes no exterior: os ganhos de capital auferidos por cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº. 9.430/96, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15. No entanto, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista e/ou Investidor pessoa física, cujas Cotas Classe A sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista e/ou Investidor seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas.

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 Classe A, 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, sendo esse limite igual a 0% (zero por cento) dos rendimentos para as operações com prazo igual ou superior a 30 dias. Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,5%. (um virgula cinco por cento)

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas Classe A do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (zero virgula trinta e oito por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Breve Histórico do Coordenador Líder

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

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

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

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

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

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

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

Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos

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

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

Em renda variável, a XP oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de *equity sales* presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de *equity research* que cobre mais de 45

empresas de diversos setores. Em 2019, a XP atuou de forma ativa no segmento de *Equity Capital Markets* atuando como assessora do Grupo CB na estruturação da operação de R\$2,30 bilhões que alterou a estrutura societária da Via Varejo; *follow-on* da Petrobras no valor de R\$7,30 bilhões; *follow-on* da Light no valor de R\$2,5 bilhões; IPO da Afya no valor de US\$250 milhões; *follow-on* da Movida no valor de R\$832 milhões; *follow-on* da Omega Geração no valor de R\$830 milhões; IPO da Vivara no valor de R\$2.041 milhões; *follow-on* de Banco do Brasil no valor de R\$5.837 milhões; *follow-on* de LOG Commercial Properties no valor de R\$637 milhões; IPO da C&A no valor de R\$1.627 milhões de reais e no IPO do Banco BMG no valor de R\$1.391 milhões, *follow-on* de Cyrela Commercial Properties no valor de R\$760 milhões; IPO da XP Inc. no valor de R\$9.276 milhões e no *follow-on* de Unidas no valor de R\$1.837 milhões. Ademais, nos anos de 2016, 2017 e 2018 a XP foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,2%, 53,4% e 64,1%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos anos.

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

Breve Histórico da Administradora

A Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. foi adquirida pelos atuais controladores em maio de 1991 com o objetivo específico de dar continuidade aos trabalhos dedicados ao mercado de capitais, em especial ao mercado primário e secundário de valores mobiliários.

A evolução da empresa em sua atuação no mercado de capitais, levou à prestação de uma série de serviços ligados a este ramo, como o de agente fiduciário, trustee em operações estruturadas de securitização de recebíveis, administrador e prestador de serviços qualificados para fundos de investimento e consultor na reestruturação de emissões de debêntures.

A empresa é atualmente administrada pelos diretores José Alexandre Costa de Freitas, Carlos Henrique Correa Sismil, Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva e Alexandre Lodi de Oliveira, os quais fazem parte da equipe permanente de mais de 200 (duzentos) profissionais, dedicados às atividades de agente fiduciário, trustee em operações de securitização de recebíveis e administrador e prestador de serviços qualificados para fundos de investimento em condomínio aberto ou fechado.

Breve Histórico do Gestor

A XP Vista Asset Management Ltda. é parte do Grupo XP Inc., com 14 anos de atuação no mercado.

O Gestor oferece portfólio de produtos para investidores institucionais e pessoas físicas que buscam independência, robustez e consistência em seus investimentos. Com mais de R\$ 49,5 bilhões de ativos sob gestão, divididos entre renda variável, multimercados, renda fixa, crédito estruturado, imobiliário, infraestrutura, alternativos e fundo de fundos, o Gestor investe recursos de seus clientes com um *mindset* baseado em inovação e compartilhamento de ideias. A equipe do Gestor conta com 79 profissionais, dedicados às atividades de gestão dos ativos de nossos mais de 500 mil investidores.

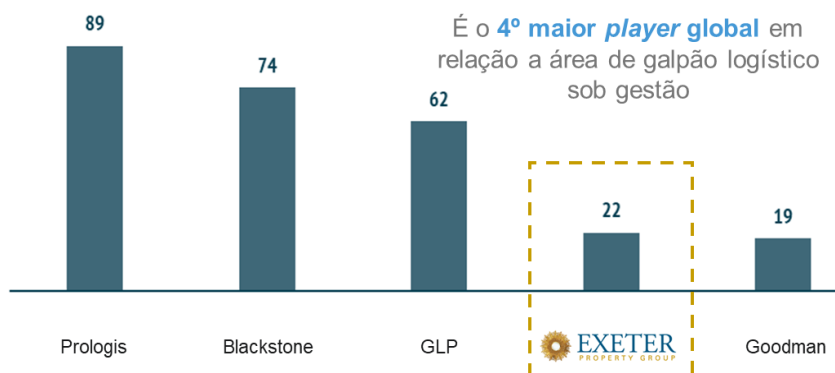
Breve Histórico do Consultor Imobiliário

Exeter Brasil Investimentos Imobiliários Ltda. foi constituída no Brasil em 2020 para adquirir, desenvolver, redesenvolver, local, gerir e operar ativos imobiliários do segmento não-residencial no território nacional. O Consultor Imobiliário é uma entidade afiliada das empresas EPG Services Group e Exeter Property Group. EPG Services Group e Exeter Property Group foram constituídas em 2006 no estado de Delaware/EUA e suas sedes estão localizadas na Grande Philadelphia, Pennsylvania/EUA.

Exeter Property Group é um consultor de investimentos regulado nos EUA pela SEC. A Exeter Property Group oferece serviços de consultoria de investimentos, gestão, administração e outros serviços para Clientes Exeter por meio de veículos de investimento, *joint ventures* e gestão de contas. A Exeter Property Group não opera ou se posiciona no mercado como um consultor de investimentos para indivíduos ou planejador de investimentos.

Exeter Property Group conta com histórico robusto de mais de 14 anos de atuação no mercado imobiliário e tem US\$ 15,4 bilhões em ativos sob gestão. De acordo com a pesquisa da PERE 2020, a Exeter Property Group figura em 32º lugar no ranking global de gestores em volume de recursos captados para investimentos imobiliários nos últimos 5 anos. A Exeter Property Group figura em 4º lugar no ranking de ABL (área bruta locável) de galpões logísticos sob gestão.

Milhões de metros quadrados (ABL) sob gestão



Fonte: Sites das companhias em junho de 2020 e Blackstone em fevereiro de 2020

O time sênior de gestores da Exeter Property Group têm, em média, mais de 25 anos de experiência no mercado imobiliário. A Exeter Property Group é uma gestora de investimentos alternativos, que, em conjunto com outras empresas afiliadas e/ou em benefício de clientes, a Exeter Property Group, adquire, gere, opera, monitora, desenvolve, redesenvolve e desinveste ativos imobiliários, majoritariamente localizados na América do Norte e Europa com foco em propriedades do segmento industrial-logístico (grandes armazéns, armazéns "last mile", indústria leve) e galpões com área destinada a escritórios. Desde sua fundação, a Exeter Property Group, por meio de seus veículos de investimento, realizou mais de 100 projetos de desenvolvimento.

EPG Services Group e suas afiliadas prestam serviço de gestão de propriedade para Clientes Exeter. Estes serviços incluem desenvolvimento, gestão da construção, gestão predial, gestão da locação, manutenção do imóvel, e serviços conexos à regularidade legal da propriedade imobiliária. Tal serviço gera um forte relacionamento com locatários globais, trazendo grande sinergia para o serviço de locações.

Com o início das operações no Brasil, o Consultor Imobiliário irá prestar os serviços de desenvolvimento, gestão da construção, gestão predial, gestão da locação, manutenção do imóvel, e serviços conexos à regularidade legal da propriedade imobiliária para o Fundo com o suporte da EPG Services Group e terceiros prestadores de serviço com presença no território nacional

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro e de capitais, com a Administradora, 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 da Administradora com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora e o Coordenador Líder da Oferta, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição, custódia ou escrituração de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Relacionamento da Administradora com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta.

Não obstante, o Auditor Independente poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Administradora, oferecendo seus produtos e/ou serviços para a Administradora ou para outros fundos de investimento administrados pela Administradora.

Relacionamento da Administradora com a Gestora

Atualmente, exceto pelo relacionamento mantido em virtude da prestação de serviços de Administrador do Fundo, pela administração de outros fundos geridos pela Gestora, a Administradora não possui qualquer outro relacionamento relevante com a Gestora.

A Administradora e a Gestora não identificaram conflitos de interesses decorrentes do relacionamento acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento da Administradora com o Consultor Imobiliário

Atualmente, exceto pelo relacionamento mantido em virtude da prestação de serviços de Administrador do Fundo, a Administradora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Consultor Imobiliário.

A Administradora e o Consultor Imobiliário não identificaram conflitos de interesses decorrentes do relacionamento acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com a Gestora

O Coordenador Líder e a Gestora são empresas do grupo XP, ambas sob controle comum. Assim, o Coordenador Líder e a Gestora mantêm relacionamento comercial frequente. O Coordenador Líder atua como distribuidor por conta e ordem de fundos de investimento geridos pela Gestora. 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. Na data deste Prospecto, o relacionamento entre o Coordenador Líder e a Gestora se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

O Fundo, a Gestora e sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora 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 conflito de interesse" na página 84 deste Prospecto.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Consultor Imobiliário

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Consultor Imobiliário e o Coordenador Líder, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. Não obstante, o Auditor Independente poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Coordenador Líder, oferecendo seus produtos e/ou serviços para o Coordenador Líder ou sociedades integrantes de seu grupo econômico.

Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Gestor e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária, e, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, da atuação do Auditor Independente como auditor do Fundo, do Gestor e de outras entidades geridas ou administradas pelo Gestor, o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Auditor Independente.

Relacionamento do Consultor Imobiliário com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Consultor Imobiliário e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária, e, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, da atuação do Auditor Independente como auditor do Fundo, o Consultor Imobiliário não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Auditor Independente.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. ANEXOS

- 9.1. Instrumento de Constituição**
 - 9.2. Regulamento do Fundo**
 - 9.3. 4º Instrumento de Alteração**
 - 9.4. Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400**
 - 9.5. Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400**
 - 9.6. Estudo de Viabilidade**
-

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9.1. INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

-6 NOV 11 166715

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

3º RTD RJ

Protocolo nº: 1166715



Pelo presente instrumento particular, **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e administrar carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, condomínio Mário Henrique Simonsen, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra-assinados ("Administradora"), resolve:

1. Constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), um fundo de investimento imobiliário, organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, com a denominação de "**URAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**" ("Fundo");
2. Nomear o Sr. José Alexandre Costa de Freitas, brasileiro, casado, advogado, portador da carteira de identidade nº 78657 expedida pela OAB/RJ em 08 de março de 2009, inscrito no CPF/ME sob o nº 008.991.207-17, com endereço profissional na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, condomínio Mário Henrique Simonsen, Barra da Tijuca como diretor responsável pela Administradora perante a Secretaria da Receita Federal nos termos da regulamentação pertinente, bem como pela administração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 472, para responder civil e criminalmente pela supervisão e acompanhamento do Fundo e também pela prestação de informações relativas a esse;
3. Assumir a função de administrador do Fundo, na forma do Regulamento neste ato aprovado;
4. Aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo ao presente instrumento, o qual é parte integrante do presente instrumento, denominado Regulamento do **URAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**; e

5. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pela Instrução CVM 472, para a constituição e funcionamento do Fundo, observado que a 1ª Emissão de Cotas do Fundo será objeto de Oferta Pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.

Sendo assim, assina o presente instrumento na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 22 de outubro de 2019.

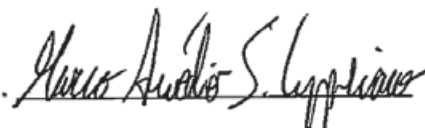
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

ADMINISTRADOR

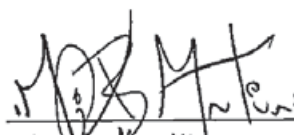
RAPHAEL MAGALHÃES MORGADO
PROCURADOR

PAULO HENRIQUE AMARAL SA
Procurador

Testemunhas:

1. 

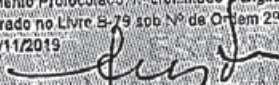
Nome: **Marco Aurélio Serejo Cypriano**
CPF: **CPF 143.569.957-24**
RG 25.470.988-4

2. 

Nome: **Miguel Xavier de Brito Martins**
CPF: **CPF 185.103.077-40**
RG 23.308.408-5

3º SERVIÇO REGISTRAL DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Rua da Quitanda 52, 3º andar - Rio de Janeiro - CEP: 20011-030
Tel: (21) 2221-2005/2221-3938 - CNPJ: 27.150.259/0001-75

Documento Protocolado, Microfilmado e Digitalizado sob o Nº 1166715 e
Registrado no Livro 879 sob Nº de Ordem 2º3400
em 06/11/2019



☐ Raulito Alves da Silva - Oficial Titular
☐ Ricardo V.M. Antunes - Substituto
☒ Marcos A.F. da Silva - Esc. Autorizado

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

Emolumentos: R\$133,86 Distribuidor R\$29,06 EDBR/93278/KFF
Feti/Fundper/Funper/Funperpen R\$45,60
PMCMV/R\$2,87 - Isqon R\$7,18 Total 218,26 <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

ARQUIVADO
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

-6 NOV 2019 11 06 715

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
3º OFÍCIO

9.2. REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGULAMENTO

DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP EXETER DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO – FII

Datado

de

09 de novembro de 2020

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.....	5
CAPÍTULO 6.	PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	9
CAPÍTULO 7.	OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO 11	18
CAPÍTULO 8.	VEDAÇÕES	19
CAPÍTULO 9.	SUBSTITUIÇÃO E DESCREDENCIAMENTO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO	22
CAPÍTULO 10.	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXAS DE GESTOR E CONSULTOR IMOBILIÁRIO 22	27
CAPÍTULO 11.	ENCARGOS DO FUNDO	29
CAPÍTULO 12.	COTAS E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	32
CAPÍTULO 13.	SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO	34
CAPÍTULO 14.	AMORTIZAÇÃO E RESGATE.....	35
CAPÍTULO 15.	PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA	36
CAPÍTULO 16.	APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO	36
CAPÍTULO 17.	RISCOS	42
CAPÍTULO 18.	ASSEMBLEIA GERAL	42
CAPÍTULO 19.	CONFLITO DE INTERESSES	44
CAPÍTULO 20.	POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	45
CAPÍTULO 21.	POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	45
CAPÍTULO 22.	ATOS E FATOS RELEVANTES	46
CAPÍTULO 23.	LIQUIDAÇÃO	47
CAPÍTULO 24.	TRIBUTAÇÃO.....	49
CAPÍTULO 25.	DISPOSIÇÕES FINAIS	59
ANEXO I -	DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO.....	60
ANEXO II -	EXEMPLOS NUMÉRICOS DE CASOS NOS QUAIS O GESTOR E/OU O CONSULTOR IMOBILIÁRIO FARÃO E NÃO FARÃO JUS AO RECEBIMENTO DE TAXA DE PERFORMANCE	61
ANEXO III -	EXEMPLOS NUMÉRICOS DE MECANISMO DE CLAWBACK	
ANEXO III (cont.) -	EXEMPLOS NUMÉRICOS DE MECANISMO DE CLAWBACK.....	

ANEXO IV - SUPLEMENTO DAS COTAS CLASSE A DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS CLASSE A DO FUNDO.....	62
ANEXO V - MODELO DE SUPLEMENTO DAS COTAS CLASSE B DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS CLASSE B DO FUNDO	63

CAPÍTULO 1. DEFINIÇÕES

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

CAPÍTULO 2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

2.1. O Fundo, constituído como condomínio fechado, é regido pelo presente Regulamento e pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2.2. Para fins do Código ANBIMA e das “*Regras e Procedimentos do Código de Administração de Recursos de Terceiros*”, o Fundo é classificado como “FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa”, segmento “Logística”.

CAPÍTULO 3. PRAZO DE DURAÇÃO

3.1. O prazo de duração do Fundo é de 6 (seis) anos contados da primeira integralização de Cotas do Fundo, podendo ser prorrogado por 1 (um) ano, conforme orientação conjunta do Gestor e do Consultor Imobiliário, e mais 1 (um) ano, conforme aprovação da Assembleia Geral de Cotistas (“Prazo de Duração”).

3.2. O Fundo terá um período de investimentos de 3 (três) anos contados da primeira integralização de Cotas do Fundo, podendo ser prorrogado por 1 (um) ano, conforme orientação conjunta do Gestor e do Consultor Imobiliário e mais 1 (um) ano, conforme aprovação da Assembleia Geral de Cotistas (“Período de Investimento”). Durante o Período de Investimentos, eventuais desinvestimentos realizados pelo Fundo poderão ser reinvestidos em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários.

CAPÍTULO 4. PÚBLICO ALVO

4.1. O Fundo destina-se exclusivamente a, no mínimo, Investidores Qualificados, sendo as Cotas Classe A destinadas a Investidores Qualificados e as Cotas Classe B destinadas a Investidores Profissionais, conforme definido na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO 5. OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

5.1. O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, por meio de investimentos conforme orientação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, mediante a aquisição de terrenos ou imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, de forma direta ou indireta, já executados ou em construção, com a finalidade de desenvolvimento de empreendimento imobiliário não residencial no segmento logística, industrial ou centro de distribuição.

5.2. Para a concretização da sua política de investimento, o Fundo deverá investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"), para futura alienação em:

(i) Imóveis; e/ou

(ii) aquisição de cotas e/ou ações de SPE, cujo único propósito se enquadre na Política de Investimentos do Fundo, prevista no artigo 5.1 acima, cuja gestão e administração seja de responsabilidade da Gestora e que possua como principal propósito o investimento em Imóveis.

5.2.1. O Fundo poderá, ainda, observado o limite de até 1/3 (um terço) do seu patrimônio líquido, adquirir (i) Ativos Imobiliários para posterior locação ou quaisquer outros tipos de exploração comercial permitidas, inclusive, sem limitação, por meio de contrato na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback", na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91; e (ii) Ativos Financeiros.

5.2.2. 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.

5.3. Observadas as restrições previstas no item 5.2.1 acima, na seleção e precificação dos Ativos Imobiliários a serem potencialmente investidos pelo Fundo, o Gestor, em conjunto com o Consultor Imobiliário, deverá observar os seguintes critérios e procedimentos:

(i) Quando prospectado ou iniciadas tratativas envolvendo um ou mais Ativos Imobiliários que atendam aos requisitos do Fundo ("Ativo Imobiliário Objetivado"), o Consultor Imobiliário desenvolverá uma apresentação do Ativo Imobiliário Objetivado contendo as seguintes informações: (i) localização e descrição do Ativo Imobiliário Objetivado; (ii) condições comerciais de aquisição e/ou permuta (se

aplicável); (iii) custos de intermediação; (iv) quadro de áreas, incluindo área bruta locável e área total construída; e (v) modelo preliminar de viabilidade econômico-financeira pela metodologia de capitalização direta, acompanhado das premissas de prazo de aprovação, prazo e custo de obra, valor de locação por metro quadrado de área locável, prazo de absorção, prazo total estimado do investimento e *Cap Rate* de saída (“Análise Preliminar”);

(ii) Caso o Gestor avalie que o Ativo Imobiliário Objetivado está de acordo com os critérios estabelecidos neste Capítulo, comunicará ao Consultor Imobiliário, que providenciará as seguintes informações como complemento para análise:

- (a) na apresentação do Ativo Imobiliário Objetivado, as seguintes informações adicionais: matrícula(s), zoneamento e estudo de implantação dos Imóveis;
- (b) modelo preliminar de viabilidade econômico-financeira, acompanhada das premissas de valor de locação por metro quadrado de área locável, prazo de absorção, prazo total de investimento e *Cap* de saída, além de estudo de mercado (elaborado por terceiro ou pelo Consultor Imobiliário), custo e prazo de aprovação e do custo e cronograma de obra (“Viabilidade Preliminar”); e
- (c) quadro de áreas indicando a área bruta locável e área total construída dos Imóveis, modulações, referenciando o padrão construtivo/arquitetônico previsto pelo Consultor Imobiliário (coerente com o custo de obras).

(ii) Após analisar as informações disponibilizadas pelo Consultor Imobiliário, o Gestor orientará o Administrador a aprovar ou não o investimento pelo Fundo no Ativo Imobiliário Objetivado.

5.4. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários específicos, sendo certo, entretanto, que o Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, deverá buscar diversificação da carteira do Fundo em mais de um Imóvel, de forma a mitigar eventuais riscos de concentração, observados os critérios e procedimentos na seleção e precificação de ativos estabelecidos no item 5.3 acima.

5.4.1. O Fundo poderá adquirir fração ou a totalidade dos Imóveis nos quais investir, inclusive através das SPE, ou, ainda, desenvolvê-los em conjunto com terceiros, seja em regime de condomínio ou em sociedade.

5.4.2. O Fundo poderá adquirir, diretamente ou por meio de SPE, Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

5.4.3. O Fundo poderá realizar reformas para conservação e/ou manutenção ou benfeitorias nos Imóveis, incluindo, conforme aplicável, nos Imóveis detidos pelo Fundo por meio de SPE, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

5.4.4. O Fundo poderá, a critério do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais.

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

5.4.6. Não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do Fundo aos Ativos Imobiliários.

5.4.7. O Administrador e o Gestor deverão cumprir as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Instrução CVM nº 555/14, sendo que, em caso de não ser realizado o reenquadramento da carteira, o Administrador e o Gestor poderão convocar uma Assembleia Geral extraordinária de Cotistas para deliberar sobre alternativas para reenquadrar a carteira.

5.5. Uma vez integralizadas as Cotas do Fundo, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, 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 Ativos Financeiros, observados os limites de enquadramento estabelecidos pelo parágrafo 5, Artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

5.5.1. Sem prejuízo do previsto na Cláusula 5.4 acima, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação.

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

5.6. A aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada à vista ou à prazo, ou ainda por meio de permuta, com entrega de área construída ao vendedor, ou dação em pagamentos, ou integralização do imóvel em uma SPE por parte do proprietário e aporte dos recursos pelo Fundo, nos termos da regulamentação vigente, e, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, os Imóveis deverão ser objeto de avaliação prévia pelo Gestor, Consultor Imobiliário ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e devidamente aprovada pelo Administrador, e observados os limites previstos neste Regulamento. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário e aprovação pelo Administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

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

5.8. O Administrador deverá, conforme instruções do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, em nome do Fundo, efetuar, diretamente ou por meio de SPE, investimentos na aquisição de Imóveis para o desenvolvimento e construção de projetos imobiliários ou projetos imobiliários já executados ou em desenvolvimento e construção, desde que tais investimentos sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro das obras previstas nos respectivos projetos imobiliários e o investimento esteja de acordo com a Política de Investimentos. Quando o investimento do Fundo se der em projetos imobiliários em construção ou reforma, caberá ao Administrador, conforme orientação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, e independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento ou reforma do projeto, nos termos do §1º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

5.8.1. Sem prejuízo do disposto acima, poderá ser contratado terceiro especializado para o gerenciamento das obras, para controle dos desembolsos conforme medições durante a etapa de desenvolvimento e construção dos Imóveis.

5.8.2. O Administrador, em nome do Fundo, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial de empreendimento e sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro previsto, nos termos do §2º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

5.9. O Fundo deverá realizar os investimentos em Ativos Imobiliários durante o Período de Investimento.

5.10. Os recursos utilizados pelo Fundo para a realização de investimentos nos Ativos Imobiliários ou para pagamento de despesas e encargos do Fundo deverão ser aportados, durante o Período de Investimento, pelos (i) Cotistas detentores de Cotas Classe A, à vista, no momento de integralização das Cotas Classe A, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis; e (ii) no caso de Cotistas detentores de Cotas Classe B, em atendimento às Chamadas de Capital a serem realizadas pelo Administrador, a qualquer tempo, durante o Período de Investimento, conforme determinado pelo Gestor, em observância ao disposto neste Regulamento.

5.11. Uma vez encerrado o Período de Investimento, (i) nenhum novo investimento será realizado pelo Fundo, excetuado (a) investimentos nos Ativos Financeiros; e (b) investimentos em Ativos Imobiliários que tenham sido assumidos pelo Fundo previamente ao término do Período de Investimento; (ii) tampouco será exigida qualquer integralização adicional de Cotas pelos Cotistas, ressalvado o disposto no item (i)(b) desta cláusula.

5.12. 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.

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

5.14. 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 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.

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

CAPÍTULO 6. PRESTADORES DE SERVIÇOS

6.1. A administração do Fundo será realizada pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, na cidade e estado do Rio de Janeiro ("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, com o suporte do Consultor Imobiliário, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

6.2. A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013 ("Gestor"), observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no Contrato de Gestão.

6.3. O Fundo terá um consultor especializado que será a **Exeter Brasil Investimentos Imobiliários Ltda.**, com endereço na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 14º andar, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.001.801/0001-44 ("Consultor Imobiliário"), observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no Contrato de Consultoria Imobiliária.

6.4. A custódia dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, dos Títulos e Valores Mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida pelo Administrador ("Custodiante"), o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

6.4.1. Os Ativos Financeiros, os Títulos e Valores Mobiliários e os Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

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

6.5. A escrituração de Cotas será exercida pelo Administrador ("Escriturador").

6.6. Os serviços de controladoria dos Ativos do Fundo serão exercidos pela OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A., sociedade por ações devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de fundos de investimento e gestão de carteiras, por meio do Ato Declaratório nº 7446, de 13 de outubro de 2003, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 202, CEP 22640-102, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.150.453/0001-20 ("Agente de Controladoria").

6.7. 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, devendo ser sempre uma das seguintes empresas: Deloitte, PricewaterhouseCoopers (PwC), Ernst & Young (EY) ou KPMG ("Auditor Independente").

6.8. Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante determinação 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, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário o exercício da função de Formador de Mercado para as Cotas do Fundo.

6.8.1. A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário do Fundo para o exercício da função de Formador de Mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

6.9. 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, desde que previamente aprovados pelo Administrador.

6.10. O Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, poderá contratar terceiros para prestar serviços ao Fundo, nos termos da regulamentação em vigor, inclusive para prestar o serviço de aprovações e licenciamento, desenvolvimento de projetos (projetistas), análises técnicas, construção e administração dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como para as locações ou arrendamentos, exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis.

6.11. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e, exclusivamente, por recomendação expressa do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo, com exceção do próprio Gestor e do Consultor Imobiliário, cuja destituição deverá ser objeto de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas.

6.12. Nos termos do art. 1.368-D do Código Civil, e na forma a ser regulamentada pela CVM, sem prejuízo dos deveres de monitoramento e acompanhamento do Administrador e/ou do Gestor, cada prestador de serviço do Fundo é o único responsável por suas ações e/ou omissões decorrentes do cumprimento e/ou descumprimento de suas obrigações perante o Fundo, e respondem exclusivamente perante o Fundo, os Cotistas, terceiros e as autoridades por todos os danos e prejuízos que delas decorram, não sendo o Administrador e/ou o Gestor, e os demais prestadores de serviço do Fundo responsáveis solidários pelo cumprimento e/ou descumprimento das obrigações uns dos outros e/ou dos demais prestadores de serviço do Fundo.

CAPÍTULO 7. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

7.1. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, em especial aquelas previstas no artigo 32 e seguintes da Instrução CVM nº 472/08, e neste Regulamento:

- (i) celebrar os instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos Ativos Imobiliários, 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, observada prévia orientação do Gestor e suporte do Consultor Imobiliário;
- (ii) adquirir, transigir e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras pelo Gestor, observada prévia orientação do Gestor e suporte do Consultor Imobiliário;

- (iii) providenciar a averbação, no Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas; (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) a documentação relativa aos Imóveis integrantes da carteira do Fundo e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- (v) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iv) acima até o término de tal procedimento;
- (vi) elaborar, com o auxílio do Gestor, os formulários com informações aos Cotistas nos modelos anexos à Instrução CVM nº 472/08;
- (vii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, o Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08;
- (viii) elaborar, junto com as demonstrações contábeis anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;
- (ix) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (x) empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (a) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (b) Política de Investimento do Fundo; e (c) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas;

- (xi) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores devidos ao Fundo;
- (xii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (xiii) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;
- (xiv) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xv) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto neste Regulamento;
- (xvi) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xvii) observar as recomendações e orientações do Gestor e do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, para o exercício da Política de Investimentos do Fundo;
- (xviii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, observada recomendação e orientação do Gestor e do Consultor Imobiliário, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (xix) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, observando, sempre que possível, a orientação do Gestor e o suporte do Consultor;
- (xx) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08;
- (xxi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;
- (xxii) observar as disposições constantes deste Regulamento e de eventuais prospectos, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (xxiii) solicitar, em nome do Fundo, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;

- (xxiv) controlar e supervisionar, observada a recomendação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, incluindo os serviços de aprovações e licenciamento, desenvolvimento de projetos (projetistas), análises técnicas, construção e administração das locações ou arrendamentos, 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;
- (xxv) realizar Chamadas de Capital exclusivamente aos Cotistas detentores de Cotas Classe B de acordo com as instruções do Gestor, sempre em observância aos procedimentos descritos neste Regulamento, nos boletins de subscrição de Cotas Classe B e nos Compromissos de Investimento;
- (xxvi) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:
 - a) distribuição das Cotas do Fundo a cada nova oferta;
 - b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento;
 - c) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

7.2. O Gestor realizará a gestão profissional da carteira do Fundo, cabendo-lhe assessorar, recomendar e orientar o Administrador sobre os atos de gestão da carteira do Fundo, observada, quando aplicável nos termos deste Regulamento, o suporte do Consultor Imobiliário, incluindo as seguintes atividades, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e assumidas no Contrato de Gestão:

- (i) identificar, selecionar, avaliar, tomar a decisão de adquirir, transigir, acompanhar, tomar a decisão de alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Financeiros, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (ii) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, recomendando e instruindo, com o suporte do Consultor Imobiliário, o Administrador para aquisição ou alienação, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

- (iii) recomendar, com o suporte do Consultor Imobiliário, ao Administrador a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo;
- (iv) auxiliar o Administrador, com o suporte do Consultor Imobiliário, no controle e supervisão das atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, auxiliando o Administrador na fiscalização dos serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de desenvolvimento, construção e administração dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como das locações ou arrendamentos, 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), com o suporte do Consultor Imobiliário, acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis;
- (viii) diretamente ou por meio de terceiros, com o suporte do Consultor Imobiliário, 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) com o suporte do Consultor Imobiliário, orientar a condução e execução da estratégia de desinvestimento do Fundo, observado o disposto nesse Regulamento, e recomendar ao Administrador (a) o reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) a realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (xi) orientar o Administrador, com o suporte do Consultor Imobiliário, a ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários para 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 e Títulos e Valores Mobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;

- (xiii) com o suporte do Consultor Imobiliário, 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;
- (xiv) indicar, com o suporte do Consultor Imobiliário, empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis, conforme o caso, entre outros que julgue necessário ao cumprimento adequado dos incisos (i), (ii), (iii) e (x) supra;
- (xv) validar orçamento anual dos resultados operacionais dos Imóveis;
- (xvi) responsabilizar-se pela administração e gestão das sociedades por meio das quais o Fundo realize seus investimentos em Imóveis;
- (xvii) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08;
- (xviii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de gestor do Fundo;
- (xix) quando entender necessário, recomendar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas;
- (xx) votar nas assembleias gerais dos Imóveis, caso seja condômino, dos Ativos Financeiros, dos Títulos e Valores Imobiliários e/ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: [https://downloads.xpi.com.br/cms/application/pdf/Pol%C3%ADtica%20de%20Exerc%C3%ADcio%20de%20Direito%20de%20Voto%20\(Proxy%20Vote\)_PRO_XPV_001_v1.pdf](https://downloads.xpi.com.br/cms/application/pdf/Pol%C3%ADtica%20de%20Exerc%C3%ADcio%20de%20Direito%20de%20Voto%20(Proxy%20Vote)_PRO_XPV_001_v1.pdf); e
- (xxi) decidir sobre as Chamadas de Capital, exclusivamente no caso dos Cotistas detentores de Cotas Classe B, a serem realizadas pelo Administrador para a viabilização de investimentos em Ativos Imobiliários e, conforme o caso, pagamentos de despesas e encargos do Fundo.

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 Ativos Imobiliários), de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandatos específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

7.4. O Consultor Imobiliário deverá, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e assumidas no Contrato de Consultoria Imobiliária dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, cabendo ao Consultor Imobiliário as seguintes atribuições:

- (i) assessorar o Fundo, o Administrador e o Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Imobiliários, incluindo a análise, seleção e avaliação de propostas de Ativos Imobiliários para integrarem a Carteira do Fundo, bem como análise, seleção e avaliação de oportunidades de alienação ou locação dos Imóveis, seja diretamente ou através de terceiros contratados;
- (ii) auxiliar o Administrador e o Gestor no controle, supervisão e/ou exercício das atividades inerentes à administração dos Ativos Imobiliários e dos Imóveis, incluindo mas não se limitando, à fiscalização dos serviços eventualmente prestados por terceiros, como a administração (i) das locações ou arrendamentos dos Imóveis, e (ii) de quaisquer direitos reais sobre os respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento, ressalvados os serviços que deverão ser prestados pelo Gestor, conforme previsto no presente Regulamento e no respectivo contrato de gestão;
- (iii) auxiliar o Administrador e/ou o Gestor no relacionamento com os locatários dos Imóveis, acompanhar e avaliar eventuais oportunidades nessas relações, bem como discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos Imóveis integrantes, direta ou indiretamente, do Patrimônio do Fundo;
- (iv) auxiliar o Gestor no exercício de voto nas reuniões e assembleias envolvam assuntos inerentes aos Ativos Imobiliários;
- (v) acompanhar e monitorar investimentos nos Ativos Imobiliários, auxiliando o Administrador e o Gestor na (a) recomendação, supervisão e gestão de implementação de melhorias, benfeitorias, manutenções corretivas, substituição de componentes de máquinas e equipamentos, serviços complementares, reformas ou edificações, incluindo os parâmetros técnicos, orientação técnica e suporte operacional para a realização de tais modificações, adaptações e serviços, (b) obtenção e análise de propostas e orçamentos de empresas especializadas a serem eventualmente contratadas pelo Fundo, às expensas do Fundo, para a realização de tais obras ou prestações de serviços, e (c) assessoramento na contratação destas empresas especializadas visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- (vi) recomendar ao Gestor a indicação dos administradores das sociedades que venham a compor os Ativos Imobiliários, sempre que o Fundo tiver o direito de fazer tal indicação; e
- (vii) auxiliar o Gestor na elaboração de todo e qualquer relatório periódico do Fundo.

7.5. Não obstante as obrigações do Gestor e do Consultor Imobiliário previstas neste Regulamento, o Gestor e o Consultor Imobiliário irão estabelecer, em documento em separado, com a intervenção do Fundo, regras de governança que estabelecerão os procedimentos a serem observados pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário acerca das oportunidades de investimentos e desinvestimentos do Fundo a serem apresentadas ao Administrador e da definição dos principais termos e condições a serem observados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à definição de orçamentos e principais termos relacionados à contratação de construtoras, arquitetos e outros terceiros, conforme necessário para o desenvolvimento dos projetos imobiliários do Fundo, sendo certo que tais regras de governança deverão assegurar que nenhuma decisão sobre tais matérias poderá ser tomada sem a concordância do Gestor.

7.6. Exceto se previamente autorizado pela Assembleia Geral de Cotistas, o Gestor e o Consultor Imobiliário não poderão, direta ou indiretamente, atuar como gestores e/ou consultores imobiliários em qualquer outro fundo de investimento imobiliário classificado como "Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa", no segmento "Logística", nos termos do Código, e que tenha em seu regulamento a previsão de realizar investimentos em valor superior a 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, na aquisição de terrenos ou imóveis em construção, incluindo projetos *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, voltados exclusivamente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário não residencial de natureza logística, até que (i) o Fundo tenha alocado (ou assumido obrigações para alocar) em Ativos Imobiliários, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do Capital Subscrito; ou (ii) seja encerrado o Período de Investimentos, o que ocorrer primeiro.

CAPÍTULO 8. VEDAÇÕES

8.1. É vedado ao Administrador ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- (i) receber depósito em suas contas correntes;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor ou o Consultor Imobiliário, conforme o caso, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

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

CAPÍTULO 9. SUBSTITUIÇÃO E DESCREDECIMENTO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

9.1. Sem prejuízo do disposto nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472/08, o Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário será(ão) substituído(s) nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de renúncia ou de seu descredenciamento perante a CVM, conforme aplicável, nos termos deste Capítulo.

9.2. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar, imediatamente após o recebimento de carta de renúncia ou a data de descredenciamento, conforme o caso, Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas o Administrador não poderá adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários, sem que tal aquisição ou alienação seja aprovada pela Assembleia Geral.

9.3. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, o Administrador deverá convocar imediatamente Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto ou a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia, sendo certo que referida Assembleia Geral poderá ser convocada por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento do Administrador ou pela CVM.

9.4. Em caso de renúncia do Consultor Imobiliário, o Gestor deverá instruir o Administrador sobre eventual convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, sendo certo que, se o Gestor entender não ser necessária ou conveniente a eleição de um substituto ao Consultor Imobiliário, o Fundo seguirá suas atividades sem a necessidade de contratação de um novo consultor especializado, tornando-se o Gestor responsável pelas obrigações e atividades anteriormente desempenhadas pelo Consultor Imobiliário.

9.5. 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, 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.

9.5.1. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final da Cláusula acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

9.6. Tanto o Contrato de Consultoria Imobiliária quanto o Contrato de Gestão preveem a possibilidade de rescisão pelo Consultor Imobiliário e/ou pelo Gestor, respectivamente, no caso de inadimplemento contratual pelo Fundo. Dessa forma, em casos de inadimplemento pelo Fundo ao Contrato de Consultoria Imobiliária e/ou ao Contrato de Gestão, respectivamente, o Consultor Imobiliário e/ou pelo Gestor, conforme o caso, deverá enviar notificação ao Fundo para que este sane o inadimplemento no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de referida notificação.

9.7. A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar pela destituição do Consultor Imobiliários e/ou do Gestor com ou sem Justa Causa (conforme abaixo definido). Nas hipóteses de destituição sem Justa Causa (conforme abaixo definido) do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor, será devido ao Consultor Imobiliário e/ou ao Gestor, conforme o caso, o valor equivalente a: (i) 20% (vinte por cento) do saldo da remuneração a que o Consultor

Imobiliário e/ou o Gestor teria(m) direito pelo período remanescente do Contrato de Consultoria Imobiliária e/ou do Contrato de Gestão, conforme o caso, calculado com base na média das parcelas da Taxa de Administração pagas pelo Fundo ao Consultor Imobiliário e/ou ao Gestor, conforme o caso, nos 4 (quatro) meses anteriores à rescisão, e (ii) 20% (vinte por cento) da Taxa de Performance devida ao Consultor Imobiliário e/ou ao Gestor nos termos do presente Regulamento. Caso a rescisão ocorra antes mesmo do cálculo de 4 (quatro) meses de remuneração a título de Taxa de Administração, a multa prevista no item (i) acima será calculada com base na remuneração média paga pelo Fundo durante os meses de vigência do Contrato de Consultoria Imobiliária e/ou do Contrato de Gestão.

9.7.1. No caso de destituição do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor, conforme o caso, por Justa Causa, estes deixarão de fazer jus à sua remuneração imediatamente após a deliberação da Assembleia Geral do Fundo, exceto pela remuneração de todas e quaisquer taxas acumuladas que ainda não tenham sido pagas ao Consultor Imobiliário e/ou ao Gestor, conforme aplicável, até a data da deliberação sobre a destituição, sendo que referida remuneração deverá ser paga no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da deliberação da Assembleia Geral do Fundo.

9.7.2. Para fins deste Regulamento "Justa Causa" significa a prática ou constatação de atos, omissões ou situações, por parte do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor, com comprovada má-fé, culpa grave, dolo ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Consultoria Imobiliária, do Contrato de Gestão, ou da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, exceto nos casos em que tal descumprimento tenha sido sanado pelo Consultor Imobiliário e/ou pelo Gestor, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do recebimento de notificação a respeito do descumprimento.

9.8. O Contrato de Consultoria Imobiliária e o Contrato de Gestão preveem que o Fundo indenizará e manterá indene o Consultor Imobiliário e o Gestor, conforme aplicável, de e contra Perdas incorridas pelo Consultor Imobiliário ou pelo Gestor, conforme o caso, contanto que: (i) essas Perdas decorram das, ou sejam relacionados aos serviços prestados pelo Consultor Imobiliário e/ou o Gestor ao Fundo, incluindo, entre outras, as atividades relacionadas aos Ativos Imobiliários; e (ii) tais Perdas não tenham surgido como resultado (a) da comprovada má conduta, culpa grave ou dolo pelo Consultor Imobiliário ou pelo Gestor, conforme o caso; ou (b) da violação da legislação e normas aplicáveis, incluindo regulamentos obrigatórios emitidos pela CVM ou deste Regulamento; ou (c) de qualquer evento definido como Justa Causa, sendo resguardado ao Fundo o direito de regresso para reaver eventuais Perdas.

9.9. O Contrato de Consultoria Imobiliária prevê que o Consultor Imobiliário indenizará e manterá indene o Fundo de e contra todas as Perdas incorridas pelo Fundo, contanto que: (i) essas Perdas decorram das, ou sejam relacionados a um descumprimento do Contrato de Consultoria Imobiliária pelo Consultor Imobiliário que não seja sanado nos prazos previstos no Contrato de Consultoria Imobiliária, ou ainda em decorrência da comprovada má conduta, culpa grave ou dolo do Consultor Imobiliário na prestação dos serviços, incluindo eventos caracterizados como Justa Causa; e/ou (ii) da violação da legislação e normas aplicáveis, incluindo regulamentos obrigatórios emitidos pela CVM ou deste Regulamento. A obrigação de indenizar não inclui perda de uma chance.

- 9.10. O Contrato de Gestão prevê que o Gestor indenizará e manterá indene o Fundo de e contra todas as Perdas incorridas pelo Fundo, contanto que: (i) essas Perdas decorram de um descumprimento do Contrato de Gestão pelo Gestor, que não seja sanado nos prazos previstos no Contrato de Gestão, ou ainda em decorrência da comprovada má conduta, culpa grave ou dolo do Consultor Imobiliário na prestação dos serviços, incluindo eventos caracterizados como Justa Causa; e/ou (ii) da violação da legislação e normas aplicáveis, incluindo regulamentos obrigatórios emitidos pela CVM ou deste Regulamento. A obrigação de indenizar não inclui perda de uma chance.
- 9.11. A não substituição do Gestor ou do Administrador, conforme o caso: (i) em até 90 (noventa) dias contados da data da renúncia, destituição ou do descredenciamento; ou (ii) em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral, sendo certo que, no caso do item (ii) o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.
- 9.12. 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.
- 9.13. 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.
- 9.14. No caso de renúncia do Administrador ou do Gestor, conforme o caso, estes continuarão recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que deixar de exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.
- 9.15. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO 10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXAS DE GESTOR E CONSULTOR IMOBILIÁRIO

10.1. O Fundo pagará uma taxa de administração global referente aos serviços de administração, gestão e consultoria ("Taxa de Administração") equivalente a:

- (i) Durante o Período de Investimentos, a soma de (a) 0,50% a.a. (cinquenta centésimos por cento ao ano) aplicado sobre a parcela do Capital Subscrito que, cumulativamente, estiver no caixa do Fundo e em relação ao qual o Fundo não tenha assumido qualquer obrigação de alocação em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis ("Capital em Caixa"); e (b) 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano) sobre a parcela do Capital Subscrito alocada em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis e sobre os recursos em relação aos quais o Fundo tenha assumido obrigações de alocação em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis ("Capital Comprometido"); e

- (ii) durante Período de Desinvestimento, 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano) sobre o Capital Subscrito do Fundo, com as seguintes deduções relativas a eventos do Fundo, conforme venham a ocorrer: (a) custo de aquisição (histórico) do investimento realizado em Ativos Imobiliários e/ou Imóveis, em caso de alienação total do referido investimento em cada um dos Ativos Imobiliários e/ou Imóveis; e (b) baixas de valor contábil de SPE a zero (*write-offs*), em decorrência de eventual decretação de falência de uma SPE.
- 10.1.1. Pelos serviços de administração, custódia e controladoria do Fundo, será devido o valor correspondente a 0,137% (cento e trinta e sete milésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo até R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), acrescido de 0,09% (nove centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo que exceder R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), observado valor mensal mínimo de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), acrescido de R\$ 5.700,00 (cinco mil e setecentos reais) durante o período em que os Imóveis detidos diretamente pelo Fundo e/ou pelas SPEs adquiridas pelo Fundo estejam em desenvolvimento ou construção ("Taxa do Administrador e Agente de Custódia").
- 10.1.2. Pelos serviços de escrituração de Cotas será devido o valor correspondente a (i) R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) mensais por cotista, até 2.000 (dois mil) cotistas, (ii) acrescido de R\$ 0,80 (oitenta centavos) por cotista que exceda 2.000 (dois mil) cotistas, até 10.000 (dez mil) cotistas, (iii) acrescido de R\$ 0,40 (quarenta centavos) por cotista que exceda 10.000 (dez mil) cotistas. A taxa de escrituração observará o valor mínimo mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) ("Taxa do Escriturador").
- 10.1.3. Adicionalmente, será também acrescida à remuneração do Administrador, a título de implantação do Fundo no sistema de passivo de escrituração, o valor correspondente a R\$ 7.900,00 (sete mil e novecentos reais), pagos em parcela única e apenas na primeira data de pagamento da remuneração do Administrador (em conjunto com a Taxa do Administrador e Agente de Custódia e Taxa do Escriturador, "Taxas Mínimas").
- 10.1.4. As Taxas Mínimas estão englobadas na Taxa de Administração, observado, entretanto, que, em qualquer hipótese, o valor mínimo da Taxa de Administração deverá corresponder ao valor das Taxas Mínimas.
- 10.1.5. Em havendo a emissão de mais de uma classe de Cotas a Taxa de Administração a ser paga pelo Fundo será devida pelo Cotista detentor de Cotas Classe A e pelo Cotista detentor de Cotas Classe B respeitando a razão entre o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Classe A no caso do Cotista detentor de Cotas Classe A e a razão entre o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Classe B no caso do Cotista detentor de Cotas Classe B.
- 10.2. A Taxa de Administração engloba, além das Taxas Mínimas, os pagamentos devidos ao Gestor (conforme na Cláusula 10.6 abaixo) e ao Consultor Imobiliário (conforme na Cláusula 10.7 abaixo) e não inclui valores correspondentes à Taxa de Performance, Taxa de Desenvolvimento, Taxa de Aquisição, Taxa de Locação e 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 ao Gestor, ao Consultor Imobiliário, ao Agente de Custódia e ao Escriturador, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.
- 10.4. A Taxa de Administração será provisionada diariamente à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será devida mensalmente, sendo a primeira parcela devida no último Dia Útil do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas e as demais no último Dia Útil dos meses subsequentes.
- 10.5. Os valores da Taxa de Administração expressos em reais dispostos neste capítulo serão atualizados a cada período de 12 (doze) meses, contado do início das atividades do Fundo ou na menor periodicidade admitida em lei, pelo IGP-M ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo.
- 10.6. A remuneração do Gestor, na prestação dos serviços de gestão de carteira do Fundo, corresponderá à metade do valor resultante da diferença entre a Taxa de Administração e as Taxas Mínimas, se tal valor for positivo, sendo calculada na mesma base e mesmo percentual da remuneração do Consultor.
- 10.7. A remuneração do Consultor Imobiliário, na prestação dos serviços de consultoria imobiliária, corresponderá à metade do valor resultante da diferença entre a Taxa de Administração e as Taxas Mínimas, se tal valor for positivo, sendo calculada na mesma base e mesmo percentual da remuneração do Gestor.
- 10.8. Adicionalmente às remunerações do Gestor e do Consultor Imobiliário previstas nas Cláusulas 10.7 e 10.8 acima, (i) o Gestor e o Consultor Imobiliário farão jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), e (ii) exclusivamente o Consultor Imobiliário fará jus a uma taxa de desenvolvimento ("Taxa de Desenvolvimento").
- 10.8.1. A Taxa de Desenvolvimento será devida mensalmente para o Consultor Imobiliário, e será equivalente a 2% (dois por cento) do Capex incorrido no mês anterior relacionado a cada um dos Imóveis e/ou Ativos Imobiliários que venham a compor, direta ou indiretamente, o Patrimônio do Fundo. A Taxa de Desenvolvimento apenas será calculada sobre os valores efetivamente desembolsados pelo Fundo como Capex, observando-se o valor máximo do orçamento preparado pelo Consultor Imobiliário e aprovado previamente para cada Imóvel ou Ativo Imobiliário pelo grupo de trabalho formado por representantes do Gestor e do Consultor Imobiliário mencionadas no item 7.5 acima, sendo certo que, caso tais custos efetivos superem o valor aprovado, a Taxa de Desenvolvimento incidirá somente sobre o valor aprovado. No caso de o orçamento do Consultor Imobiliário, e aprovado previamente para cada Imóvel ou Ativo Imobiliário pelo grupo de trabalho, não ser totalmente utilizado, o Consultor Imobiliário fará jus ao recebimento da Taxa de Desenvolvimento que incidirá sobre o valor aprovado pelo grupo de trabalho.
- 10.8.2. Por suas atuações como gestor e consultor especializado do Fundo e sem prejuízo à Taxa de Administração e das demais taxas indicadas no Regulamento, o Gestor e o Consultor Imobiliário farão jus a uma Taxa de Performance, a ser igualmente compartilhada entre o Gestor e o Consultor Imobiliário, correspondente a:
- (i) para as Cotas Classe A, 20% (vinte por cento), incidente sobre a diferença positiva entre as Distribuições realizadas aos Cotistas deduzido o Capital e Custos Alocáveis pelo Fundo para aquisição

e desenvolvimento dos Ativos Imobiliários atualizado pelo Retorno Preferencial desde a data de alocação do Capital Comprometido, observado: (i) que não será devida Taxa de Performance ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário, caso as Distribuições não representem montante equivalente ao Capital e Custos Alocáveis utilizado pelo Fundo para aquisição e desenvolvimento dos Ativos Imobiliários acrescido do Retorno Preferencial; e (ii) os procedimentos de cálculo e distribuição previstos no item 10.8.3 abaixo; e

- (ii) para as Cotas Classe B, 20% (vinte por cento), incidente sobre a diferença positiva entre as Distribuições realizadas aos Cotistas deduzido o capital integralizado pelos Cotistas detentores de Cotas Classe B, desde a data de integralização de cada Cota Classe B, observado: (i) que não será devida Taxa de Performance ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário, caso as Distribuições não representem montante equivalente ao capital integralizado acrescido do Retorno Preferencial (e, para fins deste cálculo, os custos da primeira oferta não serão ajustados pelo Retorno Preferencial); e (ii) os procedimentos de cálculo e distribuição previstos no item 10.8.4. abaixo.

10.8.3. As Distribuições relativas às Cotas Classe A serão feitas de acordo com o procedimento descrito abaixo:

I. Retorno do Capital, Capex e Encargos Alocáveis ajustados pelo Retorno Preferencial: Caso as Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários sejam inferiores à soma dos seguintes valores, ajustados pelo Retorno Preferencial a partir das datas indicadas na Cláusula 10.8.2 acima para cada classe de Cotas: a) valor do Capital Integralizado utilizado pelo Fundo para a aquisição dos Ativos Imobiliários; b) Capex dos Ativos Imobiliários em questão; e, c) Encargos Alocáveis dos Ativos Imobiliários em questão (esta soma de "(a)" a "(c)", "Capital e Custos Alocáveis"), o Cotista terá direito a receber todos os recursos das Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários.

II. Taxa de Performance: Caso as Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários sejam superiores ao valor apurado no item I acima, na data da Distribuição, o Gestor e o Consultor Imobiliário farão jus à Taxa de Performance. Neste caso, o Cotista terá direito a receber o Capital e Custos Alocáveis, acrescido de 80% (oitenta por cento) do Lucro do Investimento nos Ativos Imobiliários.

10.8.4. As Distribuições relativas às Cotas Classe B serão feitas de acordo com o procedimento descrito abaixo:

I. Retorno do Capital Integralizado ajustado pelo Retorno Preferencial: Caso as Distribuições sejam inferiores ao Capital Integralizado, ajustado pelo Retorno Preferencial, o Cotista terá direito a receber todos os recursos das Distribuições. Para os fins desta cláusula, os custos da primeira oferta não serão ajustados pelo Retorno Preferencial.

II. Taxa de Performance: Caso as Distribuições sejam superiores ao valor apurado no item I acima, na data da Distribuição, o Gestor e o Consultor Imobiliário farão jus à Taxa de Performance. Neste caso, o Cotista terá direito a receber 80% (oitenta por cento) das Distribuições que excederem o Capital Integralizado ajustado pelo Retorno Preferencial e o Gestor e o Consultor Imobiliário terão direito a receber em conjunto os 20% (vinte por cento) restantes.

10.8.5. O Anexo II deste Regulamento apresenta exemplos numéricos de casos nos quais o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário farão e não farão jus ao recebimento de Taxa de Performance.

10.8.6. A Taxa de Performance será apurada e retida em Conta Vinculada, a cada desinvestimento dos Ativos Imobiliários. A liberação dos recursos financeiros constantes na Conta Vinculada somente poderá ocorrer desde que seja observada a mecânica abaixo:

I. No momento em que as Distribuições representarem, no mínimo, 100% (cem por cento) do Capital Subscrito, o Gestor e o Consultor Imobiliário poderão, mediante solicitação ao Administrador, liberar até 80% (oitenta por cento) dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance;

II. Caso as Distribuições representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Capital Subscrito, e desde que o somatório do: a) valor das Distribuições; e b) do Valor Justo dos Ativos Imobiliários remanescentes na carteira do Fundo, corresponda a 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos) vezes o valor correspondente ao Capital Subscrito, o Gestor e o Consultor Imobiliário poderão, a seu exclusivo critério, liberar até 100% (cem por cento) dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance; e

III. Ao final do Prazo de Duração do Fundo e quando da liquidação do Fundo, caso o Gestor e o Consultor Imobiliário tenham recebido valores referentes à Taxa de Performance em montante superior ao que deveriam ter recebido como resultado das distribuições descritas no item 10.9.2., o Mecanismo de Clawback será acionado.

10.8.7. O Mecanismo de Clawback é exemplificado de forma numérica na forma do Anexo III deste Regulamento.

10.9. Adicionalmente às taxas supra descritas, o Consultor Imobiliário fará jus a uma taxa de aquisição ("Taxa de Aquisição") e uma taxa de locação ("Taxa de Locação"), calculadas e pagas consoante o disposto nas Cláusulas 10.9.1 e 10.9.2 seguintes.

10.9.1. A Taxa de Aquisição será paga uma vez após a realização de cada investimento em um Ativo Imobiliário, com o efetivo início do pagamento de tal investimento pelo Fundo, e corresponderá ao percentual de 1% (um por cento) sobre a soma do valor de aquisição do terreno e dos custos totais da aquisição (incluindo, mas não limitado a, taxa de corretagem, emolumentos da escritura e registro, honorários gastos com assessoria jurídica e técnica e demais custos com as auditorias jurídicas e técnicas). A Taxa de Aquisição apenas será calculada sobre os valores efetivamente desembolsados pelo Fundo a título de preço de aquisição do terreno e demais custos totais da aquisição acima exemplificados, observando-se o valor máximo do preço alvo de aquisição e orçamento de custos preparado pelo Consultor Imobiliário e aprovado previamente para cada Imóvel ou Ativo Imobiliário pelo grupo de trabalho formado por representantes do Gestor e do Consultor Imobiliário, de acordo com as regras de governança mencionadas no item 7.5 deste Regulamento, sendo certo que, caso tais custos efetivos superem o valor aprovado, a Taxa de Aquisição incidirá somente sobre o valor aprovado; e caso os custos efetivos sejam inferiores ao valor aprovado, a Taxa de Aquisição incidirá sobre os valores aprovados.

10.9.2. Caso não haja a incidência de qualquer comissão de corretagem devida a terceiro, quando da locação ou prorrogação do prazo da locação, ou em caso de expansão do objeto da locação de qualquer Imóvel, o Consultor Imobiliário fará jus à Taxa de Locação, que será calculada da seguinte forma:

(a) caso o prazo da locação ou prorrogação seja menor do que 2 (dois) anos, a Taxa de Locação será equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do aluguel mensal médio do contrato, da prorrogação ou, no caso de expansão do objeto da locação, do aluguel mensal médio referente ao objeto da expansão;

(b) caso o prazo da locação ou prorrogação seja entre 2 (dois) e 4 (quarto) anos, a Taxa de Locação será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do aluguel mensal médio do contrato, da prorrogação ou, no caso de expansão do objeto da locação, do aluguel mensal médio referente ao objeto da expansão; e

(c) caso o prazo da locação ou prorrogação seja maior do que 4 (quatro) anos, a Taxa de Locação será equivalente a um aluguel mensal médio do contrato, da prorrogação ou, no caso de expansão do objeto da locação, do aluguel mensal médio referente ao objeto da expansão.

10.10. A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do 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.

10.11. O Fundo não terá taxa de saída.

CAPÍTULO 11. ENCARGOS DO FUNDO

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

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (iv) honorários e despesas do Auditor Independente;

- (v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis que 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 art. 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções;
- (ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleias Gerais;
- (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias nos termos da regulamentação e legislação vigentes, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11;
- (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral;
- (xii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos pelo Fundo, se houver;
- (xiii) despesas com o registro de documentos em cartório;
- (xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto neste Regulamento.

11.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo pela Instrução CVM nº 472/08 devem correr por conta do Administrador.

11.3. Além da Taxa de Administração prevista no Capítulo 10 as despesas e encargos do Fundo durante o seu funcionamento, exclusivamente de haver a emissão de mais de uma classe de Cotas e a partir da data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas Classe A ou Cotas Classe B, serão rateadas proporcionalmente entre os Cotistas detentores de Cotas Classe A e os Cotistas detentores de Cotas Classe B, respeitando a razão entre o Capital Subscrito do Fundo e o Capital subscrito das Cotas Classe A para os Cotistas detentores de Cotas Classe A e o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Classe B para os Cotistas detentores de Cotas Classe B.

CAPÍTULO 12. COTAS E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

12.1. O patrimônio do Fundo poderá ser representado por até 2 (duas) classes distintas de Cotas, sendo (i) 1 (uma) classe de Cotas Classe A; e (ii) 1 (uma) classe de Cotas Classe B.

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 o direito de preferência atribuídos a cada uma das classes de Cotas, conforme indicado na Cláusula 12.4.2 abaixo. Conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

12.2.2. As Cotas Classe A serão destinadas a no mínimo, Investidores Qualificados, podendo ser distribuídas por meio de qualquer das modalidades de Ofertas.

12.2.3. As Cotas Classe A objeto da Primeira Emissão de Cotas Classe A serão distribuídas por meio de Oferta Pública. Observado o disposto no itens 12.2.2 e acima, as Cotas Classe A objeto de novas ofertas públicas de Cotas Classe A realizadas subsequentemente à Primeira Emissão de Cotas Classe A (*follow on*) poderão ser distribuídas por meio de qualquer das modalidades de Ofertas.

12.2.4. As Cotas Classe B serão destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, sendo distribuídas por meio de qualquer das modalidades de Ofertas. As Cotas Classe B da Primeira Emissão de Cotas Classe B serão distribuídas por meio de Oferta Restrita.

12.3. A Primeira Emissão de Cotas Classe A do Fundo, será realizada nos termos do Suplemento constante no Anexo IV a este Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.

12.3.1. As características da Primeira Emissão de Cotas Classe B do Fundo serão detalhadas no respectivo Suplemento, elaborado conforme modelo constante no Anexo V a este Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.

12.4. Conforme orientação prévia do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador poderá aprovar 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\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova

emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado"). As características das novas emissões de Cotas do Fundo serão decididas pelo Administrador em conjunto com o Gestor, com suporte do Consultor Imobiliário.

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

12.4.2. No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos da Cláusula 12.4 acima, será assegurado (i) aos Cotistas detentores Cotas de Classe A o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, para a subscrição de novas Cotas Classe A no âmbito de novas emissões de Cotas Classe A; e (ii) aos Cotistas detentores de Cotas Classe B o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, para a subscrição de novas Cotas Classe B no âmbito de novas emissões de Cotas Classe B, sendo certo que, a critério do Gestor, conforme indicado ao Administrador, poderá ou não haver a possibilidade de cessação do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas detentores de Cotas da mesma classe ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência.

12.4.3. Observados os termos indicados no item 12.4.2 acima, o direito de preferência atribuído a cada Cotista tão somente será aplicado à subscrição de Cotas objeto de novas emissões, que pertençam à mesma classe de Cotas detidas inicialmente pelo Cotista, não sendo cabível o direito de preferência em relação à subscrição de novas Cotas de classe distinta das detidas inicialmente pelo Cotista. Para os fins de esclarecimento, não será assegurado ao Cotista detentor de Cotas Classe A o direito de preferência à subscrição de novas Cotas Classe B objeto de novas emissões e, do mesmo modo, não será assegurado ao Cotista detentor de Cotas Classe B o direito de preferência à subscrição de novas Cotas Classe A objeto de novas emissões.

12.4.4. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.4, acima, a Assembleia Geral: (i) poderá deliberar, mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões das Cotas, inclusive em montante superior ao Capital Autorizado, definindo seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e (ii) deverá sempre deliberar, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo, acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

12.4.5. O preço de emissão de novas Cotas emitidas conforme item 12.4.4 acima deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário.

12.4.6. No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos do item 12.4.4 acima, poderá ser assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, sendo certo que a Assembleia Geral que deliberar sobre a emissão de novas cotas deverá definir a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência. O direito de preferência objeto da presente Cláusula deverá também observar o disposto no item 12.4.3 acima.

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

12.5. Exceto se deliberado de forma diversa em Assembleia Geral, os Cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas, observado o disposto no item 12.4.3 acima.

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

12.6. Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, por qualquer investidor qualificado, 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. Observados os termos do item 12.7.1 abaixo, 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 a possibilidade de subscrição parcial das Cotas da respectiva Oferta, observado o disposto neste Regulamento.

12.7.1. As Cotas Classe A da Primeira Emissão de Cotas Classe A serão distribuídas mediante Oferta Pública de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 400/03, e as Cotas Classe B da Primeira Emissão de Cotas Classe B serão distribuídas mediante Oferta Restrita pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

12.8. As Cotas somente poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3, observado o disposto nos itens 12.8.1 e 12.8.2 abaixo.

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.

12.8.2. As Cotas Classe B somente poderão ser negociadas na forma permitida por este Regulamento, desde que integralizada pelos Cotistas a totalidade das Cotas Classe B distribuídas no âmbito da respectiva Oferta até a data de encerramento da Oferta, conforme termos e procedimentos previstos nos Compromissos de Investimento.

12.9. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

12.10. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior. Dessa forma, o início da distribuição da Oferta Restrita objeto de Cotas Classe B, incluindo a subscrição e integralização das Cotas Classe B, ocorrerá após a publicação do anúncio de encerramento da Oferta Pública de Cotas Classe A.

CAPÍTULO 13. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

13.1. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento das respectivas Ofertas. 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 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.

13.1.2. Em havendo a emissão da Cotas Classe B a integralização destas só poderá ocorrer, quando se encerrarem as subscrições de Cotas Classe A.

13.2. As Cotas Classe A poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional, à vista na data a ser fixada nos documentos da Oferta ou em prazo determinado a ser fixado nos documentos da Oferta, observados os requisitos previstos na regulamentação aplicável e o que vier a ser decidido pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral ou pelo Administrador, conforme o caso, nos termos dos documentos de subscrição do Fundo.

13.2.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes dos documentos de subscrição do Fundo, 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 nos respectivos documentos de subscrição das Cotas Classe A.

13.3. As Cotas Classe B deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, a qualquer tempo (durante o Período de Investimento), na medida em que forem realizadas as Chamadas de Capital pelo Administrador, conforme instruções do Gestor, de acordo com os procedimentos e prazos específicos descritos nos itens abaixo, nos termos do boletim de subscrição e do Compromisso de Investimento.

13.3.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes dos documentos de subscrição do Fundo, 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 nos respectivos documentos de subscrição das Cotas Classe B.

13.3.2. Na medida em que o Administrador, conforme instruções do Gestor, identificar intenção de investimento nos ativos descritos neste Regulamento e/ou necessidade de recursos para o pagamento de despesas e encargos do Fundo, o Administrador realizará uma chamada de capital aos Cotistas subscritores de Cotas Classe B, mediante notificação simultânea a todos os Cotistas de Cotas Classe B com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo ("Chamada de Capital"), sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos do suplemento, dos respectivos Compromissos de Investimento e dos boletins de subscrição.

13.3.3. As Chamadas de Capital para integralizações de Cotas Classe B ocorrerão no momento e nos montantes determinados pelo Administrador, conforme instruções do Gestor, nos termos deste Regulamento, dos boletins de subscrição e nos Compromissos de Investimento firmados pelos Cotistas.

13.3.4. Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a pagar o valor estabelecido em cada Chamada de Capital, de acordo com as instruções do Administrador e o disposto no boletim de subscrição e no Compromisso de Investimento firmados pelos Cotistas.

13.3.5. No caso de inadimplemento no pagamento dos valores estabelecidos na Chamada de Capital, o Administrador notificará o Cotista Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 10 (dez) dias corridos. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 10 (dez) dias corridos a partir da notificação descrita acima, o Administrador poderá tomar quaisquer das seguintes providências:

- (i) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas Classe B não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos de (a) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), *pro rata die*, (c) dos custos de tal cobrança;
- (ii) convocar uma Assembleia Geral, desde que o Fundo não detenha recursos em caixa suficientes para os fins da Chamada de Capital em questão, com o objetivo de deliberar a proposta de que o saldo não integralizado pelo Cotista Inadimplente o seja pelos demais Cotistas Classe B por meio de nova Chamada de Capital, proporcionalmente à participação de cada Cotista Classe B na Chamada de

Capital em questão, desde que a nova Chamada de Capital seja suficiente para sanar o inadimplemento do Cotista Inadimplente; e

- (iii) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições devidas a esse Cotista Inadimplente pelo Fundo, desde a data em que a Chamada de Capital deveria ter sido paga até a data em que ocorrer o pagamento integral, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução e o completo adimplemento de suas obrigações, serão entregues ao Cotista Inadimplente.

13.3.6. O Cotista Inadimplente ficará constituído em mora de pleno direito, respondendo por quaisquer perdas e danos que causar ao Fundo. Sem prejuízo do disposto acima, o Cotista Inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; ou (ii) a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Neste sentido, durante o período em que estiver inadimplente, o Cotista Inadimplente ficará impedido de votar com relação à totalidade das Cotas Classe B subscritas, integralizadas ou não integralizadas pelo respectivo Cotista Inadimplente, e não terá direito ao recebimento de qualquer valor a ser pago pelo Fundo.

13.3.7. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Regulamento.

13.3.8. Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pelo Administrador ou pelo Fundo com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pelo Administrador em sua exclusiva discricionariedade.

13.3.9. Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

CAPÍTULO 14. AMORTIZAÇÃO E RESGATE

14.1. As Cotas poderão ser amortizadas, a critério do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos, sendo certo que, durante o Período de Investimentos o Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário poderá reinvestir os recursos decorrentes do desinvestimento do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou Imóveis.

14.2. A amortização parcial das Cotas, nos termos aprovados pelo Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

14.3. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução nº CVM 472/08, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

CAPÍTULO 15. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

15.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão de exclusiva responsabilidade do Administrador, e serão adquiridos pelo Administrador, em caráter fiduciário, 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, observados os termos deste Regulamento, e, conforme o caso, a recomendação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário e 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 será titular e tampouco poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo e não responderá pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

CAPÍTULO 16. APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

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

16.2. A apuração do valor dos Ativos Financeiros, dos Títulos e Valores Mobiliários e dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

16.3. O critério de precificação dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários é reproduzido no manual de precificação dos ativos do Administrador.

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 Gestor, pelo Consultor Imobiliário ou por empresa especializada, conforme laudo de avaliação elaborado quando da sua aquisição pelo Fundo.

16.5. Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do Imóvel avaliado, a ser contratado pelo Administrador sob orientação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário.

16.6. Caberá ao Administrador em conjunto com o Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, 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, do Gestor e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo, bem como seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto do Fundo, conforme o caso, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

CAPÍTULO 18. ASSEMBLEIA GERAL

18.1. Sem prejuízo das disposições previstas na Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras do Fundo apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto na Cláusula 18.1.2 abaixo e no artigo 17-A da Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) destituição ou substituição do Gestor e do Consultor Imobiliário, com ou sem Justa Causa;
- (v) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- (vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vii) dissolução e liquidação do Fundo, de forma diferente daquela prevista neste Regulamento;
- (viii) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável;
- (x) 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;
- (xi) contratação de Formador de Mercado que seja pessoa relacionada ao Administrador ou ao Gestor;
- (xii) a aprovação dos atos que caracterizem potencial Conflito de Interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- (xiii) alteração do Prazo de Duração do Fundo ou do Período de Investimento, ressalvadas as prorrogações permitidas nos termos deste Regulamento; e
- (xiv) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

18.1.1. A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

18.1.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, (ii) em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou dos demais prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone ou (iii) envolver redução da Taxa de Administração, Taxa de Performance ou taxa de custódia. As alterações previstas nos itens (i) e (ii) devem ser comunicadas aos Cotistas por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas e a alteração prevista no item (iii) deverá ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

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

18.2.1. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias.

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

18.3. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede. A correspondência encaminhada por correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

18.3.1. A Assembleia Geral deverá reunir-se pessoalmente. Alternativamente, poderá ser realizada por qualquer outro meio permitido pela regulamentação e/ou legislação em vigor aplicável.

18.4. Independentemente das formalidades previstas neste Capítulo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

18.5. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

18.6. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata a Cláusula 18.5 acima são, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no artigo 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

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

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

18.8. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

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

18.9.1. O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pelo Administrador em cada processo de consulta formal observado que:

- (i) as Assembleias Gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
- (ii) as Assembleias Gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

18.10. Todas as deliberações da Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, cabendo a cada Cota 1 (um) voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

18.10.1. As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (vi), (vii), (ix), (xi), (xii) e (xiv) da Cláusula 18.1 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes, em Assembleia Geral de Cotistas, e que representem:

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

18.10.2. Os percentuais de que trata a Cláusula 18.10.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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

18.12. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, sendo certo que referido pedido deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto

pedido; (b) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

18.12.1. Ao receber a solicitação de que trata a Cláusula acima, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

18.12.2. Nas hipóteses de solicitação de procuração, conforme previsto nesta Cláusula, o Administrador pode exigir: (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes. É vedado ao Administrador: (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido; (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer outros documentos não previstos nesta Cláusula.

18.12.3. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome dos Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

18.13. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

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

18.13.1. Não se aplica a vedação prevista nesta Cláusula quando:

- (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas na Cláusula 18.13 acima;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou

- (iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

18.14. Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

18.14.1. O pedido de que trata a Cláusula acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

18.14.2. O percentual de que trata a Cláusula acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

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

18.15.1. A eleição do representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e
- (ii) 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

18.15.2. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição. O representante dos Cotistas não fará jus a qualquer remuneração.

18.15.3. Somente poderá exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08:

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a 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 aos demais Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

CAPÍTULO 19. CONFLITO DE INTERESSES

19.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

19.2. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses.

CAPÍTULO 20. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

20.1. O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite dos lucros contábeis acumulados apurado conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais"), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

20.2. Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668/1993, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas.

20.3. Os rendimentos auferidos poderão ser 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: (i) com relação aos balanços semestrais referentes a 30 de junho de cada ano, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês de agosto subsequente; e (ii) com relação aos balanços semestrais referentes a 31 de dezembro de cada ano, até o 10º (décimo)

Dia Útil do mês de fevereiro subsequente, 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, com o suporte do Consultor Imobiliário poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

20.3.2. 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.

20.3.3. Farão jus aos rendimentos de que trata a Cláusula 20.1 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

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

20.5. O Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, 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. Observado o disposto nos itens 20.1 e 20.3 e em havendo mais de uma classe de Cotas a apuração de resultados deverá ser proporcionalmente rateada entre os Cotistas detentores de Cotas Classe A e os Cotistas Detentores de Cotas Classe B respeitando (i) a razão entre o Capital Subscrito do Fundo e o Capital subscrito das Cotas Classe A para os Cotistas detentores de Cotas Classe A e o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Classe B para os Cotistas detentores de Cotas Classe B (ii) a metodologia de cálculo da taxa de performance para cada classe de cotas.

20.7. Para arcar com as despesas e encargos do Fundo, será formada após a primeira data de integralização de Cotas e mantida até o final do prazo de duração do Fundo, pelo Administrador uma reserva de caixa em valor suficiente para cobrir as despesas e encargos do Fundo estimados pelo Administrador para o período de 6 (seis) meses subsequente.

20.7.1. Os recursos da reserva de caixa serão aplicados nos Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão servir para recompor a reserva de caixa.

20.7.2. Após a primeira data de integralização de Cotas, a reserva de caixa deverá ser recomposta mensalmente através da retenção do resultado líquido mensal do Fundo, apurado segundo regime de caixa, observados os percentuais mínimos de distribuição de rendimentos estabelecidos neste Regulamento, em especial o disposto na Cláusula 20.1 acima.

20.8. 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, com o suporte do Consultor Imobiliário, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros.

20.8.1. Caso a Assembleia Geral prevista na Cláusula 20.6 acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis, demais Ativos Imobiliários do Fundo, Ativos Financeiros e/ou Títulos e Valores Mobiliários, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários, Títulos e Valores Mobiliários e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e, na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

20.9. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários, aos Títulos e Valores Mobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar novos recursos no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

CAPÍTULO 21. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

21.1. O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM nº 472/08, nos prazos previstos na referida Instrução.

21.1.1. A divulgação de informações referidas neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08 serão realizadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (<https://www.oliveiratrust.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, o comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

21.3. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da

falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

CAPÍTULO 22. ATOS E FATOS RELEVANTES

22.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos meios indicados neste Regulamento.

22.1.1. Para fins da cláusula acima, é considerado relevante qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das Cotas ou valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

CAPÍTULO 23. LIQUIDAÇÃO

23.1. O Fundo será liquidado ao término do Prazo de Duração. A liquidação antecipada do Fundo somente ocorrerá por deliberação da maioria dos Cotistas presentes, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, sendo essa a única hipótese de liquidação antecipada do Fundo.

23.2. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos Financeiros, Títulos e Valores Mobiliários e Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

23.3. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do Prazo de Duração ou da data da Assembleia Geral de Cotistas 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. Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas que tratar sobre a liquidação do Fundo 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.

23.7. 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.

23.8. 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.

23.9. Após a partilha de que tratam os itens acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário ou de qualquer outro prestador de serviço contratado pelo Fundo.

23.10. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias, (a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (b) comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME do Fundo; e
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

CAPÍTULO 24. TRIBUTAÇÃO

24.1. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, sendo possível a subscrição da integralidade das cotas por um único investidor. Entretanto, caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor

ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

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.

24.2.1. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo Fundo. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do Fundo ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo Fundo.

24.2.2. Nos termos do inciso II do Artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou amortização total de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de amortização total de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

24.3. O Administrador e o Gestor não serão responsáveis, assim como não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas, para evitar os impactos tributários mencionados na Cláusulas 24.1 e 24.2 acima, ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO 25. DISPOSIÇÕES FINAIS

25.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

25.2. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

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

Rio de Janeiro, 09 de novembro de 2020



OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Paulo Henrique Amaral Sá
Procurador

Thiago Cassiano Delfino dos Santos
Procurador

ANEXO I – DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO

Administrador	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, na cidade e estado do Rio de Janeiro.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
Ativos Financeiros	Significam: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por instituições financeiras de primeira linha; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e (v) cotas de fundos de investimento referenciados na taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) (“DI”) e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliários; (viii) letras imobiliárias garantidas; e (ix) 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, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.
Ativos Imobiliários	Significam (i) Imóveis; ou (ii) cotas e/ou ações de de SPE, cujo único propósito se enquadre na Política de Investimentos do Fundo, prevista no artigo 5.1, cuja gestão e administração seja de responsabilidade da Gestora e que possua como principal propósito o investimento em Imóveis.

Auditor Independente	Tem a definição constante da Cláusula 6.5 do Regulamento.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Base de Cálculo da Taxa de Administração	Tem a definição constante da Cláusula 10.1 (i) do Regulamento.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Capex	Despesas relativas à aprovações e licenciamento, ao desenvolvimento dos projetos (seja de arquitetura como demais disciplinas), à construção ou reforma substancial (entendendo-se como reforma substancial aquelas que não se enquadrem como Despesas Extraordinárias) de empreendimentos imobiliários nos Imóveis detidos direta ou indiretamente pelo Fundo e compreendem todas as despesas relativas ao projeto, e construção ou reforma substancial dos pertinentes empreendimentos imobiliários, inclusive eventuais tributos relativos ao desenvolvimento dos projetos, aprovações e licenciamento, construção e reforma substancial, tais como contrapartidas, emolumentos, taxas de emissão de alvarás e aprovações, inclusive, mas não limitado a Habite-se e autos de vistoria de corpos de bombeiros, INSS e ISS da obra e os custos efetivos de construção e reforma substancial, diretos e indiretos, englobando custos de engenharia, arquitetura e demais projetistas e assessores envolvidos em cada projeto.
Capital Autorizado	Tem a definição constante da Cláusula 12.4 do Regulamento.
Capital Comprometido	Significa a parcela do Capital Subscrito alocada em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis e sobre os recursos em relação aos quais o Fundo tenha assumido obrigações de alocação em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis.
Capital e Custos Alocáveis	Significa a somatória de (a) valor do Capital Integralizado utilizado pelo Fundo para a aquisição dos Ativos Imobiliários; (b) Capex dos Ativos Imobiliários em questão; (c) Encargos Alocáveis dos Ativos Imobiliários em questão; e (d) custos com assessores técnicos, ambientais, comissões de corretagem, custos com assessores legais e diligências.
Capital Integralizado	Significa o valor total nominal em reais aportado pelos Cotistas no Fundo.

Capital Subscrito	Significa a soma do valor constante dos boletins de subscrição firmados por cada investidor do Fundo, a título de subscrição de Cotas.
Chamada(s) de Capital(s)	Significa cada aviso entregue aos Cotistas detentores de Cotas Classe B, de tempos em tempos, durante o Período de Investimento, pelo Administrador, conforme instruído pelo Gestor, o qual informará o momento e o valor das integralizações exclusivamente de Cotas Classe B que deverão ser feitas pelos Cotistas signatários de Compromissos de Investimento, por meio da qual os Cotistas deverão realizar aportes de recursos no Fundo para (i) a realização de investimentos em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento; e/ou (ii) o pagamento de despesas e encargos do Fundo.
Compromisso(s) de Investimento	Significa cada " <i>Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Integralização de Cotas Classe B e Outras Avenças</i> ", que será assinado por cada Cotista no ato de subscrição de suas Cotas Classe B, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Cotas Classe B pelo respectivo Cotista.
CNPJ/ME	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros
Código Civil Brasileiro	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Conflito de Interesses	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
Consultor Imobiliário	Exeter Brasil Investimentos Imobiliários Ltda , sociedade de responsabilidade limitada devidamente constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 2, 14º andar, escritório 141 – parte, Park Tower, Cidade Jardim Corporate Center, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.001.801/0001-44.
Conta Vinculada	Significa a conta corrente de titularidade do Fundo, apartada da conta ordinária do Fundo, na qual ficarão retidos os valores a serem distribuídos ao Gestor e ao Consultor Imobiliário a título de Taxa de Performance, nos termos do Regulamento.

Contrato de Consultoria Imobiliário	Significa o “ <i>CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP EXETER DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO - FIF</i> ”, por meio do qual o Fundo contrata o Consultor Imobiliário para prestar os serviços de consultoria imobiliária da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.
Contrato de Gestão	Significa o “ <i>CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE GESTÃO DA CARTEIRA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP EXETER DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO - FIF</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, incluindo as Cotas Classe A e as Cotas Classe B, em conjunto, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
Cotas Classe A	Significa quaisquer das cotas de classe A emitidas pelo Fundo, cujas características estão descritas neste Regulamento.
Cotas Classe B	Significa quaisquer das cotas de classe B emitidas pelo Fundo, cujas características estão descritas neste Regulamento.
Cotista Inadimplente	Significa qualquer Cotista que deixar de cumprir integralmente as suas obrigações nos termos deste Regulamento, no respectivo Compromisso de Investimento ou do boletim de subscrição de Cotas, observado o disposto no Capítulo 13 deste Regulamento.
Cotistas	Os titulares das Cotas Classe A ou Cotas Classe B, indistintamente e quando referidos em conjunto.
Custodiante	Tem a definição constante da Cláusula 6.3 do Regulamento.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data Base de Cálculo da Taxa de Performance	Tem a definição constante da Cláusula 10.6 do Regulamento.
Despesas Extraordinárias	Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à

estrutura integral do Imóvel; (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iii) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (iv) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (v) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (vi) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (vii) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.

Dia Útil

Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Distribuições

São os valores efetivamente distribuídos aos Cotistas, a qualquer título, incluindo os valores distribuídos a título de lucros periódicos, nos termos do Capítulo 20, amortização e/ou resgates de Cotas.

Encargos Alocáveis

Significa o valor de encargos gerais incorridos pelo Fundo, incluindo Taxa de Administração e as demais taxas pagas pelo Fundo (ou seja, que não se configurem como Capex ou Despesas Extraordinárias), até o mês imediatamente anterior a uma Distribuição.

Escriturador

Tem a definição constante da Cláusula 6.5 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

Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico – FII.

Gestor

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013, ou outro que venha a substituí-lo.

IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
Imóveis	Significam os imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os imóveis ou forma de negócio permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis (inclusive aqueles imóveis gravados com ônus reais), relacionados, preponderantemente, a empreendimentos imobiliários e demais ativos prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para uso logístico, industrial, centro de distribuições e galpões, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para desenvolvimento e construção e/ou posterior alienação, locação, inclusive, sem limitação, por meio de contrato na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável, sendo que, no caso de o Fundo deter diretamente o imóvel deverá realizar seu desenvolvimento pelo regime de empreitada global aprovada previamente pelo Administrador.
Investidores Profissionais	Significam os investidores profissionais, nos termos do art. 9-A da Instrução CVM nº 539/13.
Investidores Qualificados	Significam os investidores qualificados, conforme definidos pelo art. 9-B da Instrução CVM nº 539/13.
Instrução CVM nº 400/03	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM nº 472/08	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM nº 476/09	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM nº 516/11	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM nº 555/14	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Instrução CVM nº 539/13	Instrução da CVM nº 539 de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
Justa Causa	significa a prática ou constatação de atos, omissões ou situações, por parte do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor, com comprovada má-fé, culpa grave, dolo ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas

respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Consultoria Imobiliária, do Contrato de Gestão, ou da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, exceto nos casos em que tal descumprimento tenha sido sanado pelo Consultor Imobiliário e/ou pelo Gestor, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do recebimento de notificação a respeito do descumprimento

Lei nº 8.245/91

Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, 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.

Lucro do Investimento nos Ativos Imobiliários

Significa a somatória das Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários subtraído do Capital e Custos Alocáveis dos Ativos Imobiliários em questão.

Lucros Semestrais

Tem a definição prevista na Cláusula 20.1 deste Regulamento.

Mecanismo de Clawback

Significa o procedimento pelo qual o Gestor e o Consultor Imobiliário, sem qualquer responsabilidade solidária entre si, deverão, (i) caso o valor efetivamente recebido a título de Taxa de Performance seja superior ao valor efetivamente devido nos termos deste Regulamento, ou (ii) a rentabilidade acumulada das Cotas não atinja o Retorno Preferencial, (a) devolver ao Fundo os valores a maior efetivamente recebidos a título de Taxa de Performance, deduzidos tributos incidentes, sem qualquer rendimento ou reajuste, e orientar o Administrador para que efetue a Distribuição de tais valores aos Cotistas, ou (b) deixar de receber valores devidos a título de Taxa de Performance em caso de ocorrer o pagamento de Resultados dos Ativos Imobiliários, em quaisquer dos casos acima, deduzidos os tributos aplicáveis, de modo que o Gestor e o Consultor Imobiliário não recebam valores além daqueles devidos a título de Taxa de Performance nos termos deste Regulamento e que a rentabilidade acumulada das Cotas atinja ou seja a mais próxima possível do Retorno Preferencial. No caso do item (a) acima, o Gestor e o Consultor Imobiliário são responsáveis por devolver ao Fundo a sua respectiva parcela da Taxa de Performance, efetivamente liberada da Conta Vinculada e efetivamente paga ao Gestor e ao Consultor Imobiliário acima do valor devido, sem qualquer responsabilidade solidária entre eles. O Administrador, Custodiante, Escriturador e Agente de Controladoria não são responsáveis, em nenhuma hipótese pelo eventual recebimento a

	maior por parte do Gestor ou Consultor Imobiliário a título de Taxa de Performance, tampouco serão responsáveis pela devolução ao Fundo dos valores pagos ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, nos termos do Regulamento.
Oferta Pública	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o Prazo de Duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.
Oferta Restrita	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o Prazo de Duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.
Ofertas	Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.
Patrimônio Líquido do Fundo	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Perdas	Significam todas e quaisquer reivindicações, responsabilidades, julgamentos, despesas, perdas e danos diretos (incluindo, entre outros, os valores relativos a decisões judiciais, acordos e multas.
Pessoas Ligadas	Significa: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário 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, do Consultor Imobiliário 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, do Consultor Imobiliário ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
Política de Investimento	Significa a política de investimento do Fundo descrita neste Regulamento.
Primeira Emissão ou Primeira Emissão de Cotas Classe A	Significa a primeira emissão de Cotas Classe A do Fundo, a qual será realizada nos termos do Suplemento no Anexo IV deste Regulamento.

Primeira Emissão de Cotas Classe B	Significa a primeira emissão de Cotas Classe B do Fundo, a qual será realizada no âmbito do Capital Autorizado do Fundo, nos termos do modelo de Suplemento constante do Anexo V deste Regulamento.
Prospecto	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Regulamento	O presente regulamento do Fundo.
Resultados dos Ativos Imobiliários	Significa os valores efetivamente recebidos pelo Fundo, decorrentes de eventos de liquidez dos Ativos Imobiliários, assim como os rendimentos dos Ativos Imobiliários.
Retorno Preferencial	Significa o retorno preferencial alvo do Fundo, correspondente à variação do IPCA acrescida de 6% (seis por cento) ao ano sobre o Capital e Custos Allocáveis, desde a data de seu efetivo desembolso.
SPE	Significa uma sociedade de propósito específico.
Suplemento	É o suplemento constante dos Anexos IV e V 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 Aquisição	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 10.10 deste Regulamento.
Taxa de Desenvolvimento	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 10.7 deste Regulamento.
Taxa de Distribuição Primária	Conforme aplicável, a taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto da Oferta Pública, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto da Oferta Pública, 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 Pública de Cotas na CVM, conforme aplicável, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta Pública das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente (h) custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores (<i>roadshow</i>); e (i) outros custos relacionados à Oferta Pública, conforme previstos no Prospecto.

Taxa de Locação	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 10.9 deste Regulamento.
Taxa de Performance	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 10.8 deste Regulamento.
Termo de Adesão	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.

ANEXO II – EXEMPLOS NUMÉRICOS DE CASOS NOS QUAIS O GESTOR E/OU O CONSULTOR IMOBILIÁRIO FARÃO E NÃO FARÃO JUS AO RECEBIMENTO DE TAXA DE PERFORMANCE

Exemplo 1: Taxa de Performance devida

Premissas		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
A	Capital Integralizado	R\$ 100.000.000
B	Período entre investimento e desinvestimento do Ativo Imobiliário	3 anos
C	Retorno Preferencial	IPCA+6% ao ano
D	IPCA (anual)	2%
E	Encargos Alocáveis	R\$ 1.000.000
F	Capex	R\$ 2.000.000
G	Rendimentos de Ativo Imobiliário (ex: dividendos, JCP, etc)	R\$ 3.000.000
H	Evento de Liquidez de Ativo Imobiliário (desinvestimento)	R\$ 150.000.000
I	Taxa de Performance	20%

Cálculo do Retorno Preferencial (em valores monetários)		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
J = A+E-F	Capital e Custos Alocaáveis	R\$ 103.000.000
K = J*(1+C*B)	Capital e Custos Alocaáveis ajustados pelo Retorno Preferencial	R\$ 122.674.648

Cálculo da Taxa de Performance e de retorno ao investidor		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
L = G+H	Resultados de Ativo Imobiliário	R\$ 153.000.000
	Como L > K, a Taxa de Performance é devida	
L	Resultados de Ativo Imobiliário	R\$ 153.000.000
(-) K	Capital e Custos Alocaáveis ajustados pelo Retorno Preferencial	-R\$ 122.674.648
= M = (L-K)	Lucro do Investimento no Ativo Imobiliário	R\$ 30.325.352
(x) I	Taxa de Performance	20%
= N = M*I	Taxa de Performance devida ao Gestor e Consultor Imobiliário	R\$ 6.065.070
L	Resultados de Ativo Imobiliário	R\$ 153.000.000
(-) N	Taxa de Performance devida ao Gestor e Consultor Imobiliário	-R\$ 6.065.070
N = L-M	Distribuições aos Cotistas	R\$ 146.934.930

Exemplo 2: Taxa de Performance NÃO devida

Premissas		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
A	Capital Integralizado	R\$ 100.000.000
B	Período entre investimento e desinvestimento do Ativo Imobiliário	3 anos
C	Retorno Preferencial	IPCA+6% ao ano
D	IPCA (anual)	2%
E	Encargos Alocáveis	R\$ 1.000.000
F	Capex	R\$ 2.000.000
G	Rendimentos de Ativo Imobiliário (ex: dividendos, JCP, etc)	R\$ 3.000.000
H	Evento de Liquidez de Ativo Imobiliário (desinvestimento)	R\$ 117.000.000
I	Taxa de Performance	20%

Cálculo do Retorno Preferencial (em valores monetários)		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
J = A+E-F	Capital e Custos Alocaáveis	R\$ 103.000.000
K = J*(1+C*B)	Capital e Custos Alocaáveis ajustados pelo Retorno Preferencial	R\$ 122.674.648

Cálculo da Taxa de Performance e de retorno ao investidor		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
L = G+H	Resultados de Ativo Imobiliário	R\$ 120.000.000
	Como L < K, a Taxa de Performance NÃO é devida	
L	Resultados de Ativo Imobiliário	R\$ 120.000.000
(-) K	Capital e Custos Alocaáveis ajustados pelo Retorno Preferencial	-R\$ 122.674.648
= M = (L-K)	Lucro do Investimento no Ativo Imobiliário	-R\$ 2.674.648
(x) I	Taxa de Performance	0%
= N = M*I	Taxa de Performance devida ao Gestor e Consultor Imobiliário	R\$ 0
L	Resultados de Ativo Imobiliário	R\$ 120.000.000
(-) N	Taxa de Performance devida ao Gestor e Consultor Imobiliário	-R\$ 0
N = L-M	Distribuições aos Cotistas	R\$ 120.000.000

* Para fins de simplificação, o cálculo dos Custos Alocaáveis foi feito como se tais custos tivessem sido incorridos na mesma data do investimento no Ativo Imobiliário, e o recebimento dos Rendimentos de Ativo Imobiliário como se tivessem sido recebidos na data do Evento de Liquidez (desinvestimento). Para o cálculo do Retorno Preferencial efetivo e da Taxa de Performance efetivamente devida, estes valores serão apurados nos períodos que forem incorridos e ajustados pro rata die.

ANEXO III – EXEMPLOS NUMÉRICOS DE MECANISMO DE CLAWBACK

Momento Intermediário		
(qualquer momento entre (i) início do Período de Investimentos e (ii) final do Prazo de Duração do Func.		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
A	Capital Subscrito	R\$ 100.000.000
B	Capital Integralizado (até o momento)	R\$ 80.000.000
C	Retorno Preferencial (em R\$, até o momento)	R\$ 6.000.000
D	Distribuições (até o momento)	R\$ 104.000.000
Como (i) $D > A$, e (ii) $D > (B+C)$, é direito do Gestor e Consultor Imobiliário distribuir a totalidade dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance		
E	Taxa de Performance	20%
$F = E \cdot (D-B)$	Taxa de Performance a ser distribuída (até 80%)	R\$ 3.840.000

Final do Prazo de Duração - sem Clawback		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
G	Capital Integralizado	R\$ 95.000.000
H	Retorno Preferencial (em R\$)	R\$ 16.000.000
I	Distribuições	R\$ 150.000.000
Como $I > (G+H)$, a Taxa de Performance é devida ao Gestor e Consultor Imobiliário		
$J = E \cdot (I-G)$	Taxa de Performance final	R\$ 11.000.000
Como $J > F$, o saldo da Taxa de Performance é devido ao Gestor e Consultor Imobiliário		
$K = J - F$	Saldo da Taxa de Performance distribuído ao final do Prazo de Duração	R\$ 7.160.000

Final do Prazo de Duração - com Clawback		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
G	Capital Integralizado	R\$ 95.000.000
H	Retorno Preferencial (em R\$)	R\$ 16.000.000
L	Distribuições	R\$ 110.000.000
Como $L > (G+H)$, a Taxa de Performance é devida ao Gestor e Consultor Imobiliário		
$M = E \cdot (L-G)$	Taxa de Performance final	R\$ 3.000.000
Como $M < F$, o saldo da Taxa de Performance é negativo e deve ser retornado ao Fundo		
$N = F - M$	Saldo da Taxa de Performance retornado ao Fundo ao final do Prazo de Duração (Mecanismo de Clawback acionado)	R\$ 840.000

ANEXO III (CONT.) – EXEMPLOS NUMÉRICOS DE MECANISMO DE CLAWBACK

Momento Intermediário		
(qualquer momento entre (i) início do Período de Investimentos e (ii) final do Prazo de Duração do Fundo)		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
A	Capital Subscrito	R\$ 100.000.000
B	Capital Integralizado (até o momento)	R\$ 80.000.000
C	Retorno Preferencial (em R\$, até o momento)	R\$ 6.000.000
D	Distribuições (até o momento)	R\$ 52.000.000
E	Valor Justo dos Ativos Imobiliários (até o momento)	R\$ 98.000.000
F	Taxa de Performance	20%
Como (i) $D+A \geq 0.5$, (ii) $(D+E)+A \geq 1.5$, e (iii) $(D+E) > (B+C)$, é direito do Gestor e Consultor Imobiliário distribuir a totalidade dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance		
G	Lucro do Investimento nos Ativos Imobiliários	R\$ 18.000.000
H = F*G	Taxa de Performance a ser distribuída (até 80%)	R\$ 2.880.000

Final do Prazo de Duração - sem Clawback		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
I	Capital Integralizado	R\$ 95.000.000
J	Retorno Preferencial (em R\$)	R\$ 16.000.000
K	Distribuições	R\$ 150.000.000
Como $K > (I+J)$, a Taxa de Performance é devida ao Gestor e Consultor Imobiliário		
L = F*(K-I)	Taxa de Performance final	R\$ 11.000.000
Como $L > H$, o saldo da Taxa de Performance é devido ao Gestor e Consultor Imobiliário		
M = L-H	Saldo da Taxa de Performance distribuído ao final do Prazo de Duração	R\$ 8.120.000

Final do Prazo de Duração - com Clawback		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
I	Capital Integralizado	R\$ 95.000.000
J	Retorno Preferencial (em R\$)	R\$ 16.000.000
K	Distribuições	R\$ 100.000.000
Como $N > (I+J)$, a Taxa de Performance é devida ao Gestor e Consultor Imobiliário		
O = F*(N-I)	Taxa de Performance final	R\$ 1.000.000
Como $O < H$, o saldo da Taxa de Performance é negativo e deve ser retornado ao Fundo		
P = H-O	Saldo da Taxa de Performance retornado ao Fundo ao final do Prazo de Duração (Mecanismo de Clawback acionado)	R\$ 1.880.000

ANEXO IV - SUPLEMENTO DAS COTAS CLASSE A DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS CLASSE A DO FUNDO

Montante Inicial de Cotas Classe A da Primeira Emissão:	Até 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).
Quantidade de Cotas Classe A da Primeira Emissão:	Até 500.000 (quinhentas mil).
Lote Adicional de Cotas Classe A:	Até 20%, isto é, até 100.000 (cem mil) Cotas Classe A.
Valor Unitário das Cotas Classe A:	R\$1.000,00 (mil reais).
Preço de Subscrição e Emissão das Cotas Classe A:	R\$1.000,00 (mil reais).
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão das Cotas Classe A:	100.000 (cem mil) Cotas Classe A, que representam R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais).
Montante Mínimo por investidor:	R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), equivalente a 25 (vinte e cinco) Cota Classe A.
Número de Classes e Séries:	Cotas Classe A de série única.
Forma de Distribuição das Cotas Classe A:	Oferta Pública ICVM 400.
Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas Classe A:	Via MDA operacionalizado pela B3.
Tipo de Distribuição:	Pública Primária.
Regime de Colocação:	Melhores Esforços.
Público Alvo:	Investidores Qualificados, conforme definidos pelo art. 9-B da Instrução CVM nº 539/13.
Período de Colocação:	A definir.
Negociação e Custódia das Cotas Classe A:	Fundos 21 – Módulo de Fundos.
Coordenador Líder:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

ANEXO V – MODELO DE SUPLEMENTO DAS COTAS CLASSE B DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS CLASSE B DO FUNDO

Montante Inicial de Cotas Classe B da Primeira Emissão:	A definir.
Quantidade de Cotas Classe B da Primeira Emissão:	A definir.
Valor Unitário das Cotas Classe B:	A definir.
Preço de Subscrição e Emissão das Cotas Classe B:	A definir.
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão:	A definir.
Montante Mínimo por investidor:	A definir.
Número de Classes e Séries:	A definir.
Forma de Distribuição das Cotas Classe B:	A definir.
Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas Classe B:	A definir.
Tipo de Distribuição:	A definir.
Regime de Colocação:	A definir.
Público Alvo:	A definir.
Período de Colocação:	A definir.
Negociação e Custódia das Cotas Classe B:	A definir.
Coordenador Líder:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9.3. 4º INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ/ME n.º 36.113.876/0001-91

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUARTA ALTERAÇÃO DO FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP EXETER DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO - FII**

Por este instrumento particular, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade do 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ/ME") sob o n.º 36.113.876/0001-91, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico - FII, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.755.044/0001-06 ("Fundo"), resolve:

- A. Reratificar as deliberações constantes do item (iv) e do item (v) tomadas e aprovadas pelo Administrador no âmbito do "*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Ural – Fundo de Investimento Imobiliário*", formalizado em 18 de agosto de 2020, e reratificadas por meio do "*Instrumento Particular de Terceira Alteração do Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico – FII*", formalizado em 20 de outubro de 2020, para prever a seguinte e nova redação no âmbito das referidas deliberações:
- (iv) Aprovar as condições da 1ª (primeira) emissão de cotas classe A do Fundo ("**Primeira Emissão**" e "**Cotas Classe A**", respectivamente), nos termos do Regulamento do Fundo. As Cotas Classe A emitidas terão os direitos e características definidos na versão do Regulamento ora aprovada, sendo certo que serão emitidas até 500.000 (quinhentas mil) Cotas Classe A no âmbito da Primeira Emissão de Cotas Classe A, objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, destinadas a Investidores Qualificados, conforme definidos pelo art. 9-B da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("**Oferta**", "**Instrução CVM 400**" e "**Instrução CVM 539**", respectivamente) pelo preço de subscrição e de emissão de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante inicial da Oferta de até R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("**Montante da Oferta**"), podendo o Montante da Oferta ser aumentado em até 20%, isto é, em até 100.000 (cem mil) Cotas Classe A em virtude do exercício do lote adicional, nos termos do §2º do art. 14 da Instrução CVM 400, ou reduzido em virtude da distribuição parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 100.000 (cem mil) Cotas Classe A, perfazendo o volume mínimo de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais). A Oferta será registrada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 400. Não poderá ser iniciada nova oferta de cotas do Fundo antes de totalmente subscritas ou canceladas as cotas remanescentes da oferta anterior.

Dessa forma, o início de distribuição de oferta de cotas de classe distinta de emissão do Fundo, incluindo a subscrição e integralização de cotas, somente ocorrerá após a publicação do anúncio de encerramento da Oferta; e

- (v) Aprovar a contratação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, para realizar a distribuição das Cotas Classe A da Primeira Emissão de Cotas Classe A do Fundo, na qualidade de coordenador líder da Oferta.

- B. Ainda, o Administrador decidiu aprovar a nova versão do Regulamento do Fundo, que passará a vigorar, a partir desta data, na forma constante do Anexo I ("**Regulamento**"), substituindo por completo toda e qualquer versão anterior.

Sendo assim, assina o presente instrumento.

Rio de Janeiro, 09 de novembro de 2020.


OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administrador

Paulo Henrique Amaral Sá
Procurador

Thiago Gusmão Delfino dos Santos
Procurador

9.4. DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 7.446, de 13 de outubro de 2003, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, na cidade e estado do Rio de Janeiro, neste ato na forma de seu Contrato Social ("**Administrador**"), na qualidade de administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP EXETER DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.755.044/0001-06 ("**Fundo**"), declara no âmbito da distribuição pública de cotas classe A da primeira emissão do Fundo ("**Oferta**"), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que:

- (i) o prospecto preliminar de distribuição pública primária de cotas classe A da primeira emissão do Fundo ("**Prospecto Preliminar**") contém e o prospecto definitivo de distribuição pública primária de cotas classe A da primeira emissão do Fundo ("**Prospecto Definitivo**") conterá, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes, verdadeiras, consistentes, corretas, suficientes e necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das cotas objeto da Oferta, do Fundo, do administrador do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que as informações contidas no Prospecto são verdadeiras e que o mesmo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes;
- (ii) as informações prestadas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo que integram o Prospecto Preliminar ou que venham a integrar o Prospecto Definitivo, são verdadeiras e suficientes; e
- (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e informações fornecidas ao mercado durante a distribuição.

São Paulo, 09 de novembro de 2020

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
na qualidade de Administradora

Nome:
Cargo:

Paulo Henrique Amaral Sá
Procurador

Nome:
Cargo:

Thiago Gusmão Delino dos Santos
Procurador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**9.5. DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS
DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS, E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de instituição líder responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de até 5.000.000 (cinco milhões) cotas nominativas e escriturais da 1ª (primeira) emissão ("**Cotas**" e "**Emissão**", respectivamente) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP EXETER DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO - FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668/93, de 25 de julho de 1993, conforme alterada, e nos termos da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.755.044/0001-06 ("**Fundo**"), no âmbito da distribuição pública de cotas classe A da primeira emissão do Fundo ("**Oferta**"), vem, pela presente, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), declarar que:

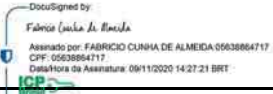
- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações fornecidas pelo Fundo no âmbito da Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações prestadas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo, que integram o prospecto preliminar de distribuição pública primária de cotas classe A da primeira emissão do Fundo ("**Prospecto Preliminar**") e que integrarão o prospecto definitivo de distribuição pública primária de cotas classe A da primeira emissão do Fundo ("**Prospecto Definitivo**") são e serão, conforme o caso, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas respectivas datas de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, do administrador do Fundo e de suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes; e
- (iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400.

São Paulo, 09 de novembro de 2020.

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

Na qualidade de Coordenador Líder da Oferta


 Nome: Bernardo Amaral Botelho
 Cargo: Diretor


 Nome: Fabricio Cunha de Almeida
 Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9.6. ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

O Estudo de Viabilidade da Primeira Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico - FII (“Fundo”) foi elaborado pela XP Vista Asset Management Ltda. (“XP Asset” ou “Gestor”) e Exeter Brasil Investimentos Imobiliários Ltda. (“Exeter” ou “Consultor Imobiliário”) em novembro 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 projeções futuras que fazem parte da expectativa existente à época do estudo, de forma que o Estudo de Viabilidade não deve, em nenhuma hipótese, ser entendido como garantia de rentabilidade. O Gestor e o Consultor Imobiliário não serão responsabilizados por eventos ou circunstâncias que afetem ou possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

É importante destacar que todos os Ativos Imobiliários abaixo indicados estão em processo de diligência legal, técnica, comercial, concorrencial e mercadológica e não foram objeto laudo de avaliação no passado, seja pelo Gestor e/ou pelo Consultor Imobiliário. Ademais, para concretização da aquisição de cada um dos Ativos Imobiliários será elaborado laudo de avaliação, nos termos da regulamentação, por empresa especializada dentre as seguintes: Colliers, JLL, CBRE ou Cushman & Wakefield. Os laudos de avaliação referentes aos Ativos Imobiliários deverão apresentar valores de aquisição compatíveis com os valores considerados neste estudo de viabilidade para que o Fundo possa implementar sua política de investimento por meio da aquisição de tais Ativos Imobiliários, sendo certo, ainda, que cada um dos laudos de avaliação deverá conter todas as informações exigidas pela regulamentação aplicável, incluindo as seguintes informações:

- a) identificação da empresa avaliadora e das pessoas responsáveis pela avaliação, com descrição da experiência da empresa na avaliação de imóveis e histórico de empreendimentos avaliados;
- b) datas de referência da presente e da última avaliação realizada do imóvel;
- c) análise da localização geográfica do imóvel, compreendendo a existência de melhorias e outros aspectos que possam afetar-lhe o valor, descrição do mercado imobiliário da região e informações relativas a empreendimentos concorrentes;
- d) descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados, bem como de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel;
- e) caso tenha sido utilizado como base de avaliação o fluxo de caixa descontado, descrição da (i) taxa de desconto utilizada para avaliação dos fluxos projetados; (ii) incidência ou não de tributos no cálculo do fluxo; (iii) risco de vacância; (iv) valor individualizado de aquisição utilizado para cada imóvel em relação ao valor de mercado; e (v) análise de sensibilidade da valorização do fluxo de caixa, com explicitação das variáveis sensibilizadas;
- f) o valor, à data da avaliação, dos rendimentos recebidos, se o imóvel estiver arrendado ou alugado, ou, caso contrário, a estimativa dos rendimentos que possa vir a gerar;

- g) se o imóvel estiver alugado, descrição das principais cláusulas dos contratos de aluguel utilizadas para fins da avaliação, explicitando prazos, atualizações, descontos, multas, hipóteses de rescisão e revisão dos valores;
- h) estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros que sejam indispensáveis à exploração econômica do imóvel;
- i) justificativa utilizada para escolha das taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação, bem como de outros parâmetros predeterminados pelo avaliador;
- j) a fundamentação da escolha do método de avaliação e descrição detalhada de sua aplicação, acompanhada das razões pelas quais tenham sido excluídos os demais métodos de avaliação possíveis;
- k) a indicação de eventuais ressalvas ao valor proposto para o imóvel, bem como da existência de circunstâncias especiais que não permitam a determinação adequada de seu valor; e,
- l) sempre que informações ou elementos relevantes que possam influenciar a determinação do valor do imóvel não estejam disponíveis ou não tenham sido apresentados, indicação das limitações decorrentes desse fato para a análise.

Todos os Ativos Imobiliários apresentados nesse Estudo de Viabilidade consistem em terreno sem construções, dado que o Fundo é classificado, para fins do Código ANBIMA, como "*FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa*", segmento "*Logística*", não sendo aplicável, portanto, o fornecimento de informações acerca do estado de conservação e/ou tipo de construção existente.

Os termos e expressões iniciados em letras maiúsculas e utilizados neste Estudo de Viabilidade (estejam no singular ou no plural) terão os significados que lhe são atribuídos no Prospecto da Oferta.

1. INTRODUÇÃO

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 6 (seis) anos, contados da primeira integralização de Cotas do Fundo, podendo ser prorrogado por 1 (um) ano, conforme orientação conjunta do Gestor e do Consultor Imobiliário, e mais 1 (um) ano, conforme aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo tem como objetivo obter resultados aos seus cotistas por meio do investimento, direto ou indireto, em Ativos Imobiliários, conforme definidos no Prospecto, a critério do Gestor, com suporte do Consultor Imobiliário.

A análise do Fundo foi realizada pelo Gestor e Consultor Imobiliário considerando: (i) a política de investimento definida no Regulamento do Fundo; e (ii) o fato de que o Fundo irá realizar investimentos em Ativos Imobiliários apenas após o encerramento da Oferta.

Como os investimentos serão realizados após o encerramento da Oferta do Fundo, o estudo de viabilidade foi elaborado com base em investimentos hipotéticos, de acordo com os parâmetros

de mercado atuais, com base em comparativos de mercado e experiência prévia do Gestor e Consultor Imobiliário neste segmento.

O Fundo é uma plataforma para investimentos em desenvolvimento de Ativos Imobiliários voltados para o segmento de logística visando o ganho de capital. Tendo em vista a redução dos níveis inflacionários e patamares de juros (redução da Selic de 14,25% a.a. em julho de 2015, para 2,00% a.a. em agosto de 2020), a procura por investimentos alternativos tende a aumentar, de forma que o Gestor busca oferecer aos investidores uma alternativa de investimento, buscando rentabilidade maior que a base de mercado.

Para tanto, o Fundo adota um criterioso processo até a alocação dos recursos, passando pela originação, seleção, análise dos investimentos e diligência completa nos Ativos Imobiliários, conforme descrição abaixo:



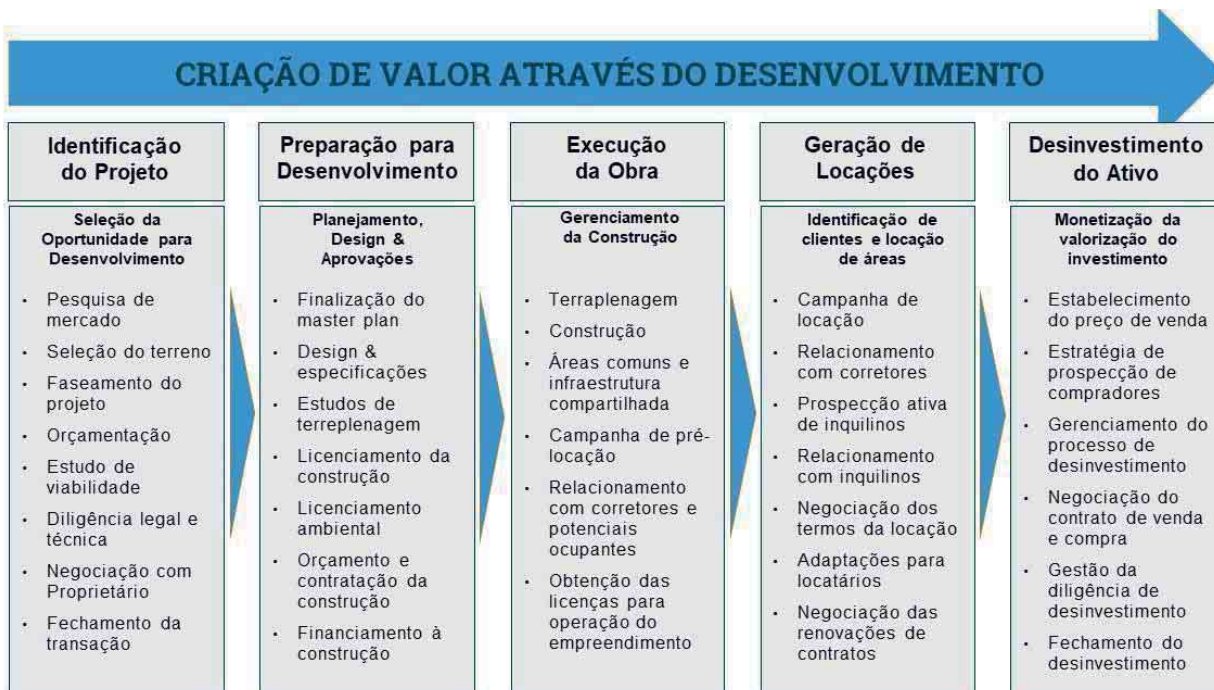
Tendo em vista a *expertise* global da Exeter no desenvolvimento e locação de imóveis logísticos e a capilaridade regional dos fundos geridos pela XP Asset, um dos diferenciais do Fundo é a capacidade de originação de Ativos Imobiliários de alto padrão, prezando pela localização, qualidade construtiva e total aderência das especificações técnicas dos imóveis às expectativas mais modernas do segmento de logística e do setor de varejo e e-commerce. Da mesma forma, destaca-se a capacidade de gestão dos Ativos Imobiliários, combinando a experiência do Gestor e o *track record* do Consultor Imobiliário, que possui cerca de 1.200 locatários no mundo, formando mais um diferencial na gestão estratégica do Fundo.

Ainda, através do time do Consultor Imobiliário e com a contratação de assessores especializados, é feita a diligência completa de cada Ativo Imobiliário, contemplando análise da situação legal, fiscal, imobiliária, mercadológica, aprovações, ambiental, técnica e

urbanística de cada Ativo Imobiliário a ser adquirido, incluindo:

- análise de documentos, certidões e informações relacionados ao imóvel, seus proprietários e antecessores;
- realização de laudo técnico com empresas especializadas para avaliação da situação do solo, topografia e terraplanagem;
- análise dos aspectos ambientais e urbanísticos do terreno a ser desenvolvido o empreendimento;
- análise detalhada de todos os aspectos multidisciplinares relativos à aprovação dos projetos e contrapartidas;
- aprimoramento do produto imobiliário, com revisão dos projetos considerando o perfil de inquilinos adequados para cada região, análise da concorrência e condições mercadológicas em geral; e,
- negociação dos documentos definitivos, acordo de cotistas ou acionistas, ou outro documento semelhante que tenha o objetivo de proteger a participação do Fundo no empreendimento e garantir controle sobre o desenvolvimento de cada projeto e estratégias bem definidas para mitigação de riscos.

De modo a garantir que a estratégia de alocação de recursos siga rigorosos critérios definidos pelo Gestor com suporte do Consultor Imobiliário, o processo de desenvolvimento imobiliário passará por diversas etapas, conforme detalhado abaixo:



2. OBJETIVO

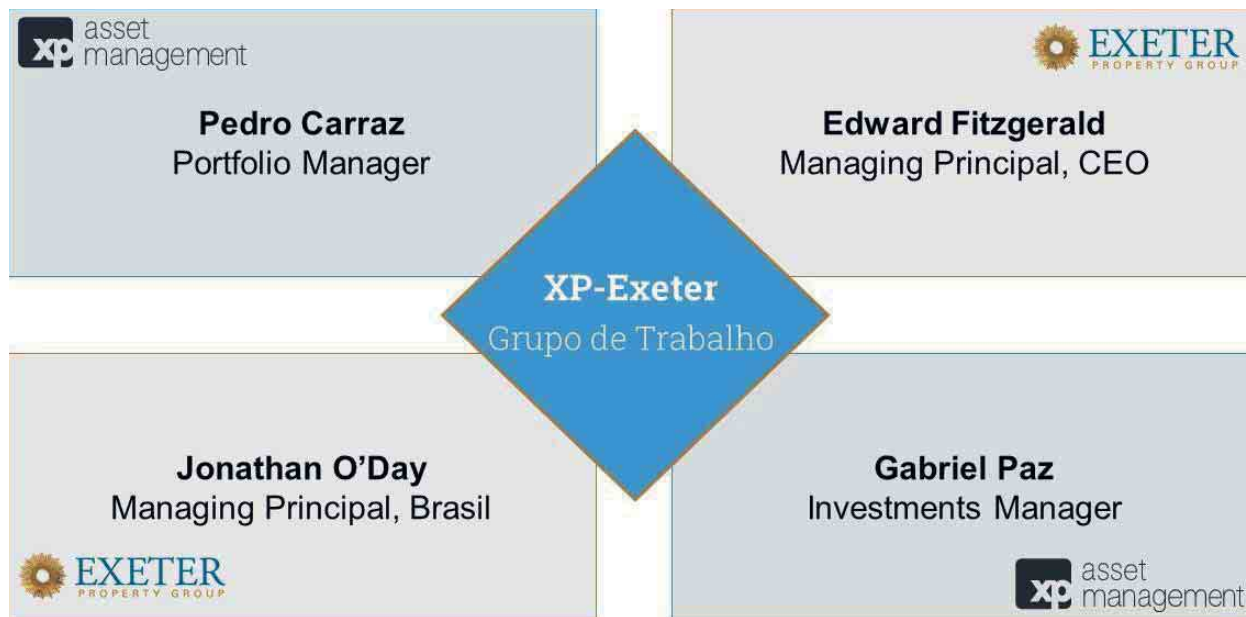
O objetivo do Fundo é a obtenção de ganho de capital por meio da aquisição de Ativos

Imobiliários para desenvolvimento imobiliário de empreendimentos do segmento de logística para locação e posterior venda, com a precificação do ativo como imóvel performado. Desta forma, o investimento na compra de terrenos e o desenvolvimento imobiliário dos empreendimentos visa proporcionar aos cotistas o ganho de capital decorrente da valorização dos Ativos Imobiliários quando de sua comercialização e da realização da margem de desenvolvimento.

Para alinhamento entre Gestor e Consultor Imobiliário, formar-se-á um Grupo de Trabalho que deliberará sobre as principais etapas do processo de desenvolvimento, conforme fluxo abaixo:



Tal Grupo de Trabalho visa aprofundar a análise e debate em cada uma das três principais etapas do Fundo, quais sejam: Investimento, Desenvolvimento e Desinvestimento. O Grupo de Trabalho é formado por profissionais da XP Asset e Exeter, todos com vasta experiência no mercado imobiliário nacional e internacional:



Ademais, a estratégia de investimento do Fundo está focada prioritariamente em desenvolver Ativos Imobiliários para venda no segmento de logística nos principais mercados do Brasil, quais sejam: Região Metropolitana de São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte.

REDESENVOLVIMENTO

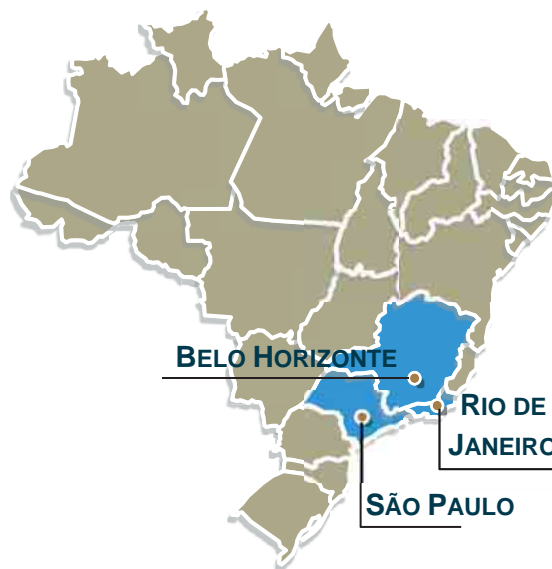
- Grande São Paulo/SP

DESENVOLVIMENTO EM REGIÕES METROPOLITANAS ESTRATÉGICAS

- Grande Guarulhos
- Grande Cajamar
- Grande Embu
- Região “ABCDM”

DESENVOLVIMENTO EM OUTROS MERCADOS ESTRATÉGICOS

- Rio de Janeiro/RJ
- Belo Horizonte/MG
- Extrema/MG

MERCADOS ALVO

Por se tratarem de projetos de desenvolvimento imobiliário de Ativos Imobiliários com vocação para o segmento de logística e geração de renda através de locação e/ou venda, para fazer a projeção da taxa interna de retorno (TIR) de cada um dos projetos, foi utilizado o Método de Capitalização da Renda, com base nas premissas expostas em cada um dos projetos. Através deste método, determina-se o valor de venda do Ativo Imobiliário pronto e estabilizado, através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida, pela análise de um fluxo de caixa que considera todas as receitas e despesas para sua operação.

A rentabilidade de cada projeto foi estimada considerando o retorno individual por projeto com base no fluxo de caixa líquido da seguinte forma:

- (-) Contribuições (Capital Comprometido)
- (-) Taxa de Administração (proporcional ao capital alocado)
- (+) Distribuições (receitas operacionais e não operacionais)

O fluxo de caixa operacional líquido do Fundo será proveniente do recebimento das receitas operacionais e não operacionais dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações nos Ativos Financeiros, excluídos os custos operacionais dos Ativos Imobiliários, bem como as despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor:

- (+) Receitas Operacionais e Não Operacionais dos Ativos Imobiliários
- (-) Despesas Ordinárias e Extraordinárias do Fundo

Desta forma, o presente Estudo de Viabilidade contemplará:

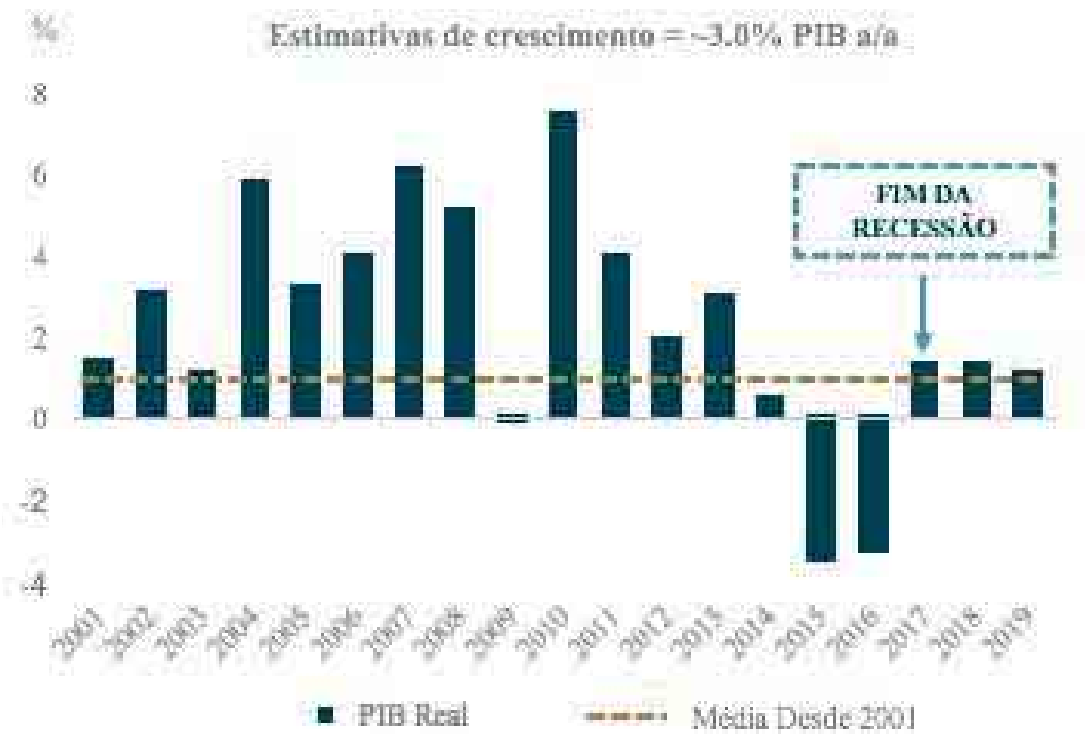
- (i) Projeções do Resultado Operacional Líquido dos Ativos Imobiliários do Fundo;
- (ii) Projeção da aplicação do caixa não comprometido em Ativos Financeiros; e,
- (iii) Projeção de despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo.

3.1) Premissas Macroeconômicas

Conforme expectativas de mercado e as premissas da área macroeconômica do Gestor, as premissas macroeconômicas utilizadas foram:

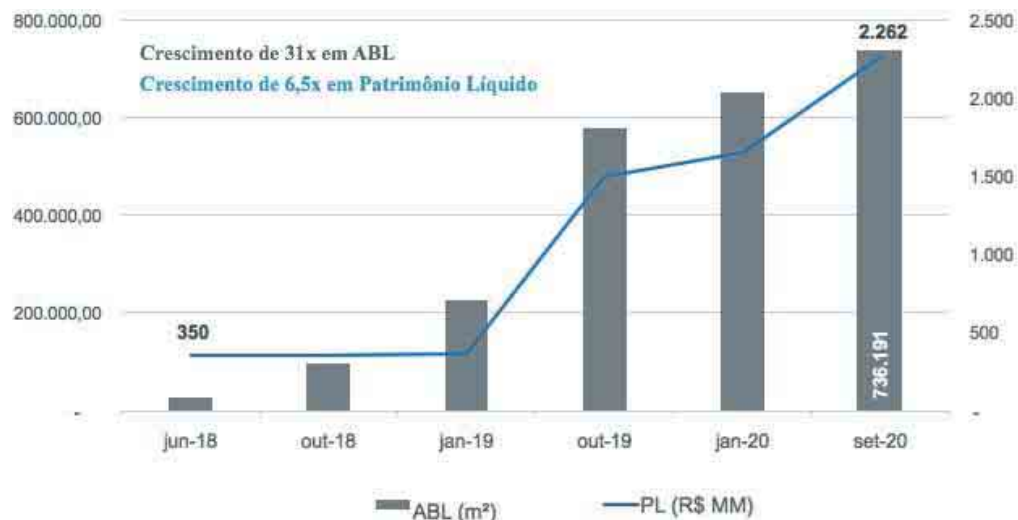
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
IPCA	2,00%	3,00%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
CDI	2,00%	2,50%	4,50%	5,00%	5,50%	6,00%
IGPM	15,30%	4,50%	4,00%	4,00%	3,75%	3,75%
INCC	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%

3.1.1.) Expectativa do Crescimento do PIB Real



Fonte: Banco Central, IBGE

3.1.2) Crescimento do XP Log FII desde o IPO



Fonte: XP Asset

3.2) Valor da Oferta Inicial

O valor da Oferta abaixo é apresentado em milhares de R\$.

Data da liquidação da Oferta	Nov-20
Nº de cotas	500
Valor da cota	1.000,0
Valor bruto da Oferta	500.000,0

3.3) Despesas da Oferta

Considerando o montante inicial da oferta:

Os valores abaixo são apresentados em reais e consideram o volume base da Oferta de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais):

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Comissão de Estruturação ¹	3.750.000,00	0,75%
Comissão de Coordenação ¹	3.750.000,00	0,75%
Comissão de Distribuição ¹	12.500.000,00	2,50%
Tributos sobre Comissões	2.136.137,24	0,43%
Advogados	550.000,00	0,11%
Taxa de Registro CVM ¹	317.314,36	0,06%
Taxa de Registro de Valores Mobiliários B3 ¹	87.500,00	0,02%
Taxa de Registro ANBIMA ¹	21.035,00	0,00%
Marketing	60.000,00	0,01%
Outras Despesas	60.000,00	0,01%

TOTAL	23.231.986,60	4,65%
--------------	----------------------	--------------

Os custos da distribuição primária da Oferta são arcados pelo Fundo. Desta forma, o valor líquido de captação da Oferta será de R\$ 476.868.013,40.

Considerando o montante de R\$ 600.000.000,00:

Os valores abaixo são apresentados em reais e consideram o volume base somados ao lote adicional, resultando no volume máximo de R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais):

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Comissão de Estruturação ¹	4.500.000,00	0,75%
Comissão de Coordenação ¹	4.500.000,00	0,75%
Comissão de Distribuição ¹	15.000.000,00	2,50%
Tributos sobre Comissões	2.563.364,69	0,43%
Advogados	550.000,00	0,09%
Taxa de Registro CVM ¹	317.314,36	0,05%
Taxa de Registro de Valores Mobiliários B3 ¹	105.000,00	0,02%
Taxa de Registro ANBIMA ¹	25.242,00	0,00%
Marketing	60.000,00	0,01%
Outras Despesas	60.000,00	0,01%
TOTAL	27.680.921,05	4,61%

Os custos da distribuição primária da Oferta são arcados pelo Fundo. Desta forma, o valor líquido de captação da Oferta será de R\$ 572.419.079,95.

Considerando o montante mínimo de R\$ 100.000.000,00:

Os valores abaixo são apresentados em reais e consideram o volume mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais):

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Comissão de Estruturação ¹	750.000,00	0,75%
Comissão de Coordenação ¹	750.000,00	0,75%
Comissão de Distribuição ¹	2.500.000,00	2,50%
Tributos sobre Comissões	427.227,44	0,43%
Advogados	550.000,00	0,55%
Taxa de Registro CVM ¹	300.000,00	0,30%
Taxa de Registro de Valores Mobiliários B3 ¹	17.500,00	0,02%
Taxa de Registro ANBIMA ¹	15.021,00	0,02%

Marketing	60.000,00	0,06%
Outras Despesas	60.000,00	0,06%
TOTAL	5.429.748,44	5,43%

Os custos da distribuição primária da Oferta são arcados pelo Fundo. Desta forma, o valor líquido de captação da Oferta será de R\$ 94.670.251,56.

3.4) Despesas referentes às Aquisições e Desenvolvimento dos Ativos Imobiliários

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

ITBI ¹	3,00%
Advogados, Escritura, Cartório, Diligência	0,50%
Taxa de Originação	1,00%

¹ A alíquota de ITBI pode variar conforme a localização do ativo.

Ainda, sobre o CAPEX total de cada Ativo Imobiliário, excluídos os custos referentes à aquisição do Ativo Imobiliário, foi aplicado o valor abaixo, referente à Taxa de Desenvolvimento que será devida ao Consultor Imobiliário:

Taxa de Desenvolvimento	2,00%
-------------------------	-------

Na fase operacional dos Ativos Imobiliários são consideradas as seguintes premissas de despesas:

Despesas Operacionais	2,00% ¹
Encargos de Vacância	R\$ 4,50 ²
Vacância Operacional	3,00%

¹ Calculado sobre a receita total

² Por metro quadrado de área vaga

3.5) Resultado Operacional Líquido dos Imóveis

O resultado operacional líquido (“NOI Caixa”) dos Ativos Imobiliários será composto pela soma receita de venda do Ativo Imobiliário, bem como receitas recebidas com aluguel, líquido das despesas relacionadas à operação dos empreendimentos, taxas de serviços pagas ao administrador dos empreendimentos, inadimplência líquida no período e eventuais descontos e aportes condominiais.

O NOI Caixa do Fundo será advindo de cada um dos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, conforme descrito na Destinação dos Recursos no Prospecto da Oferta.

3.5.1) Premissas de cada Ativo Imobiliário

PROJETO 1

Localização: Embu das Artes/SP

Área do terreno (m²): 50.663,00
Custo de aquisição do terreno (R\$/m² ABL): 985,00
CAPEX R\$/m² (projetos, legalização e construção): 1.445,00
ABL (Área Bruta Locável): 32.757,65
Data de inauguração prevista: set/22
Comercialização (aluguel, curva de absorção e despesas de comercialização):
Aluguel Estimado (R\$/m²): 21,85
Aluguel Mensal Estimado (R\$): 694.282,01
Absorção financeira: 12 meses (aprox. 2.730m² por mês)
Data de desinvestimento: mai/24
Cap rate desinvestimento: 8,0%
Valor de Venda (R\$): 107.079.044
TIR e MOIC estimados: 17,0% (13,1% com IPCA+) | 1,50

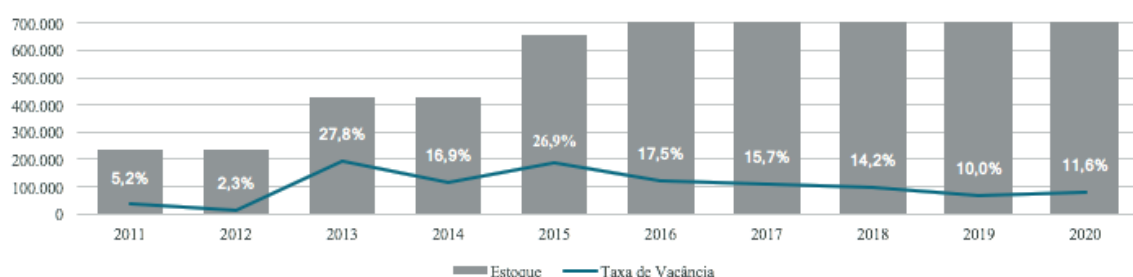
Características do Produto						
Condomínio logístico em terreno com área total de 50.000m²						
Quadro de Áreas (m²)						
	Armazenagem	Mezanino	Marquise	Recepção	Apoio	Total
Galpão	27.125,00	2.500,00	900,40	480,00	0,00	31.005,40
Portaria	0,00	0,00	222,00	0,00	163,40	385,40
Vestibular /	0,00	0,00	0,00	0,00	498,25	498,25
Apoio	0,00	0,00	0,00	0,00	665,60	665,60
Refeitório /	0,00	0,00	0,00	0,00	200,00	200,00
Cozinha	0,00	0,00	0,00	0,00	200,00	200,00
Utilidades	0,00	0,00	0,00	0,00	200,00	200,00
TOTAL	27.125,00	2.500,00	1.122,40	480,00	1.527,25	32.754,65

Fonte: XP Asset e Exeter

Custos			
Centro de Custo	Valor Absoluto (R\$ mm)	Valor (R\$/m² ABL)	% Valor por categoria
Terreno	32,25	985	40%
Construção	45,55	1.391	56%
Outros	3,15	96	4%
Total	80,95	2.471	100%

Fonte: XP Asset e Exeter

Evolução do Estoque Total e Taxa de Vacância Mercado Embu das Artes

Evolução Estoque Total (m²) e Taxa de Vacância (%) – Embu das Artes

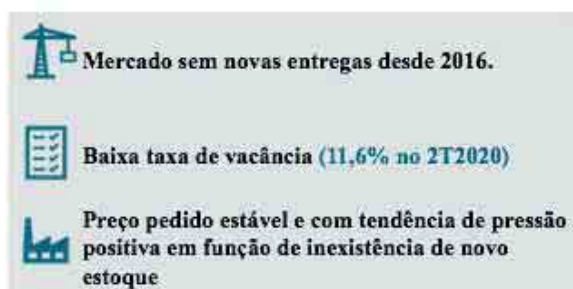
Evolução Preço Pedido Concorrência Mercado Embu da Artes

Evolução Preço Pedido (R\$/m²)



Fonte: Banco de dados aplicativo Siila Brasil (<https://app.siila.com.br/#!/market-statistics>), extraído em 30/09/2020

Breve análise do Mercado Embu das Artes



Fonte: XP Asset e Exeter

Projeção do Fluxo de Caixa - Projeto

		R\$ milhão					
	Total	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Contribuições	-82,71	-34,06	-2,42	-46,01	-0,22	0,00	0,00
Distribuições	114,00	0,00	0,00	0,00	3,94	110,06	0,00
Saldo		-34,06	-2,42	-46,01	3,72	110,06	0,00

Fontes: XP Asset e Exeter | Premissa IPCA: Relatório Focus 14/09/2020

PROJETO 2

Localização: Jandira/SP
Área do terreno (m²): 31.499,00
Custo de aquisição do terreno (R\$/m² ABL): 1.193,00
CAPEX R\$/m² (projetos, legalização e construção): 1.461,00
ABL (Área Bruta Locável): 17.604,00
Data de inauguração prevista: dez/21
Aluguel Médio Estimado (R\$/m²): 20,70
Aluguel Mensal Estimado (R\$): 353.470,71
Absorção Financeira: 12 meses (aprox. 1.467m² por mês)
Data de desinvestimento: jul/24
Cap rate desinvestimento: 8,0%
Valor de Venda (R\$): 57.542.481
TIR e MOIC estimados: 19,2% (15,3% com IPCA+) | 1,40

Características do Produto

Condomínio logístico em terreno com área total de 31.500m²

Quadro de Áreas (m²)

	Armazenagem	Mezunino	Marquise	Recepção	Apoin	Total
Galpão	14.650,00	1.334,68	617,00	0,00	0,00	16.601,68
Portaria	0,00	0,00	0,00	0,00	480,00	480,00
Vestibular / Apoio	0,00	0,00	0,00	0,00	205,14	205,14
Refeitório / Cozinha	0,00	0,00	0,00	0,00	182,74	182,74
Utilidades	0,00	0,00	0,00	0,00	134,50	134,50
TOTAL	14.650,00	1.334,68	617,00	0,00	1.002,37	17.604,05

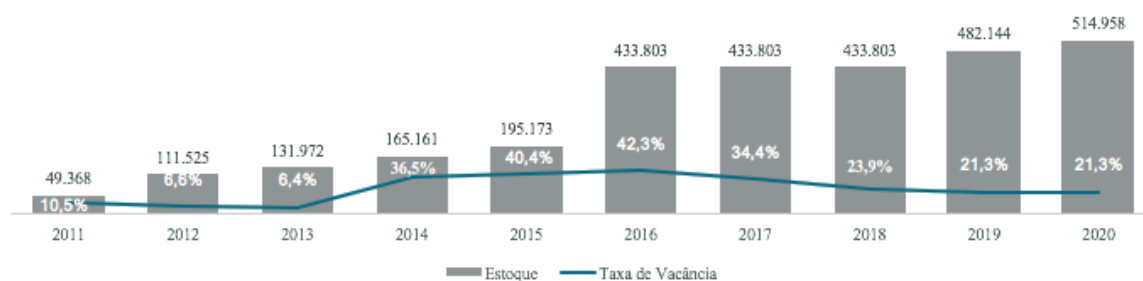
Fonte: XP Asset e Exeter

Custos			
Centro de Custo	Valor Absoluto (R\$ mm)	Valor (R\$/m² ABL)	% Valor por categoria
Terreno	21,00	1.193	44%
Construção	24,65	1.400	52%
Others	1,89	107	4%
Total	47,54	2.700	100%

Fonte: XP Asset e Exeter

Evolução do Estoque Total e Taxa de Vacância Mercado Jandira

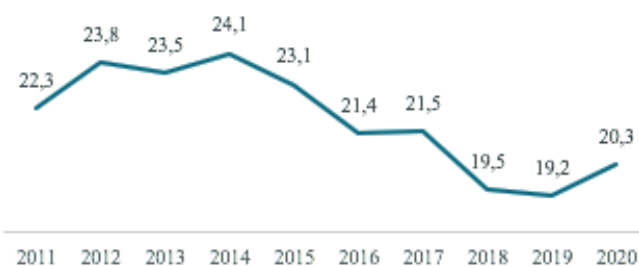
Evolução Estoque Total (m²) e Taxa de Vacância (%) – Jandira



Fonte: Banco de dados aplicativo Siila Brasil (<https://app.siila.com.br/#!/market-statistics>), extraído em 30/09/2020


Evolução do Preço Pedido Mercado Jandira

Evolução Preço Pedido (R\$/m²)




Fonte: Banco de dados aplicativo Siila Brasil (<https://app.siila.com.br/#!/market-statistics>), extraído em 30/09/2020


Breve análise do Mercado Jandira



Mercado com poucas entregas entre 2016 e 2019
(+50.000m² ABL)



Taxa de vacância estável (21,3% no 2T2020)



Preço pedido com crescimento real entre 2018 e 2020, mas ainda em patamar inferior à 2014

Fontes: XP Asset e Exeter

Projeção do Fluxo de Caixa - Projeto							R\$ milhão
	Total	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Contribuições	-48,63	-1,30	-25,58	-0,67	-21,08	0,00	0,00
Distribuições	64,08	0,00	0,00	0,83	3,49	59,77	0,00
Saldo		-1,30	-25,58	0,16	-17,60	59,77	0,00

Fontes: XP Asset e Exeter | Premissa IPCA: Relatório Focus 14/09/2020

PROJETO 3

Localização: Cajamar/SP
Área do terreno (m²): 510.000,00
Custo de aquisição do terreno (R\$/m² ABL): 453,00
CAPEX R\$/m² ABL (projetos, legalização e construção):1.451,00
ABL (Área Bruta Locável): 150.279,00
Data de inauguração prevista: nov/22 (fase 1) e fev/24 (fase 2)
Aluguel Médio Estimado (R\$/m² ABL): 18,45
Aluguel Médio Mensal Estimado (R\$): 2.689.468,12
Absorção financeira: 24 meses para cada fase (aprox. 3.131m² por mês)
Data de desinvestimento: nov/25
Cap rate desinvestimento: 8,0%
Valor de Venda (R\$)¹: 306.155.750,00
TIR e MOIC estimados: 17,0% (13% com IPCA+) | 1,58

Características do Produto

Condomínio logístico em terreno com área total de **481.340m²**

Quadro de Áreas (m²)

	Armazenagem	Mezanino	Marquise	Recepção	Apoio	Total
Galpão	122.746,00	14.140,00	4.487,25	2.810,00	0,00	144.183,25
Portaria	0,00	0,00	380,00	0,00	3.328,00	3.708,00
Vestibulo / Apoio	0,00	0,00	0,00	0,00	1.008,57	1.008,57
Refeitório / Cozinha	0,00	0,00	0,00	0,00	980,00	980,00
Utilidades	0,00	0,00	0,00	0,00	400,00	400,00
TOTAL	122.746,00	14.140,00	4.867,25	2.810,00	5.716,57	150.279,82

Fonte: XP Asset e Exeter

¹Valor de venda do percentual de participação do Fundo no empreendimento (70%). Demais valores expressos para 100% do empreendimento

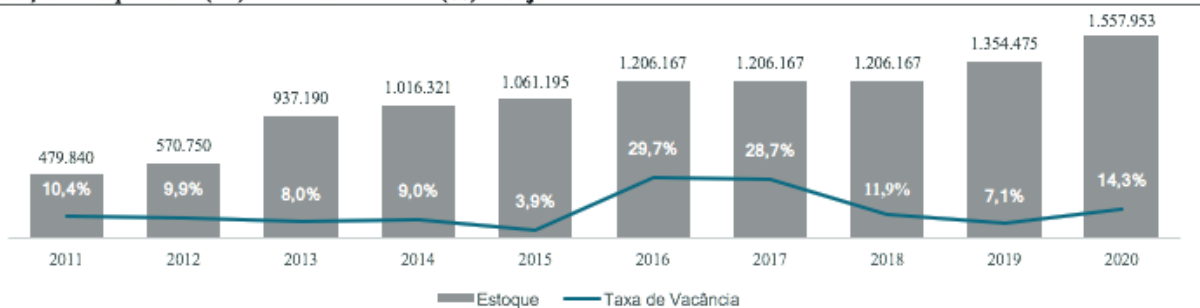
Custos¹

Centro de Custo	Valor Absoluto (R\$ mm)	Valor (R\$/m ² ABL)	% Valor por categoria
Terreno	68,09	453	23%
Construção	216,70	1.442	74%
Outros	6,33	42	2%
Total	291,12	1.937	100%

Fonte: XP Asset e Exeter

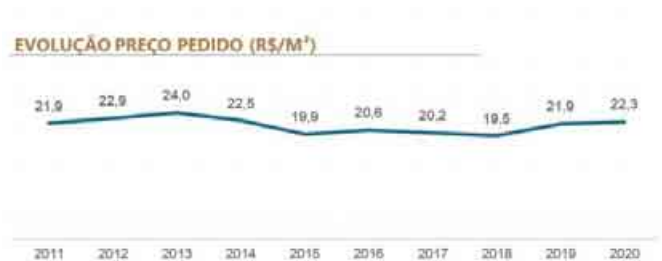
Evolução do Estoque e Taxa de Vacância Mercado Cajamar

Evolução Estoque Total (m²) e Taxa de Vacância (%) – Cajamar






Fonte: Banco de dados aplicativo Siila Brasil (<https://app.siila.com.br/#!/market-statistics>), extraído em 30/09/2020

Evolução Preço Pedido Mercado Cajamar



Fonte: Banco de dados aplicativo Siila Brasil (<https://app.siila.com.br/#!/market-statistics>), extraído em 30/09/2020

Breve análise do Mercado de Cajamar

-  Crescimento de 47% no estoque total entre 2015 e 2019, comprovando que é **Cajamar é a Faria Lima dos galpões**
-  Apesar do elevado número de entregas, taxa de vacâncias encerrou em 2019 em patamar inferior à 2013
-  Preço pedido se manteve estável entre 2017 e 2020

Fontes: XP Asset e Exeter

Projeção do Fluxo de Caixa - Projeto

	Total	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Contribuições	-228,82	-1,30	-4,44	-125,89	-91,68	-5,51	0,00
Distribuições	5,27	0,00	0,00	0,00	0,00	5,27	321,50
Saldo		-1,30	-4,44	-125,89	-91,68	-0,24	321,50

Fontes: XP Asset e Exeter Premissa IPCA: Relatório Focus 14/09/2020

PROJETO 4¹

Localização: Extrema/MG

Área do terreno (m²): 210.000,00

Custo de aquisição do terreno (R\$/m² ABL): 463,40

CAPEX R\$/m² ABL (projetos, legalização e construção): 1.697,40

ABL (Área Bruta Locável): 74.075,00

Data de inauguração prevista: dez/21

Aluguel Médio Estimado (R\$/m²): 21,50

Aluguel Médio Mensal Estimado (R\$): 1.592.612,50

Absorção: 12 meses (aprox. 6.172m² por mês)

Data de saída: jan/24
Cap rate saída: 8,0%
Valor de Venda (R\$): 232.747.672
TIR e MOIC estimados: 18,8% (14,9% com IPCA+) | 1,56

Características do Produto

Condomínio logístico em terreno com área total de 210.000m²

Quadro de Áreas (m²)

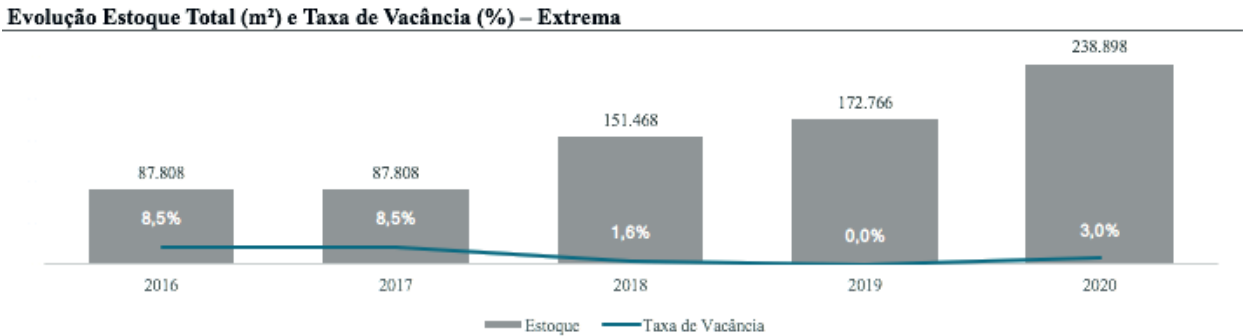
	Armazenagem	Mezanina	Marquise	Recepção	Apelo	Total
Galpão	61.254,14	6.429,60	3.807,00	0,00	0,00	71.490,74
Portaria	0,00	0,00	0,00	0,00	585,00	585,00
Vestibular / Apoio	0,00	0,00	0,00	0,00	1.050,00	1.050,00
Refeitório / Cozinha	0,00	0,00	0,00	0,00	750,00	750,00
Utilidades	0,00	0,00	0,00	0,00	200,00	200,00
TOTAL	61.254,14	6.429,60	3.807,00	0,00	2.585,00	74.075,74

Fonte: XP Asset e Exeter

Custos¹			
Centro de Custo	Valor Absoluto (R\$ mm)	Valor (R\$/m² ABL)	% Valor por categoria
Terreno	13,76	464	21%
Construção	47,20	1.593	73%
Others	3,28	111	5%
Total	64,25	2.168	100%

Fonte: XP Asset e Exeter

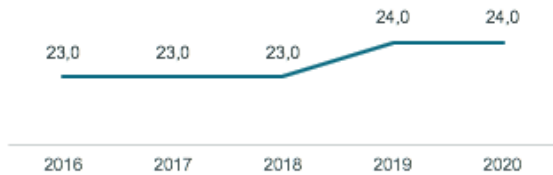
Evolução do Estoque e Taxa de Vacância Mercado Extrema



Fonte: Banco de dados aplicativo Siila Brasil (<https://app.siila.com.br/#!/market-statistics>), extraído em 30/09/2020

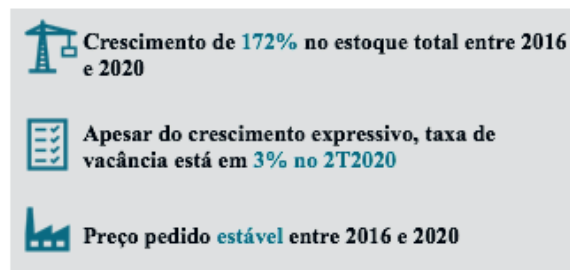
Evolução Preço Pedido Mercado Extrema

Evolução Preço Pedido (R\$/m²)



Fonte: Banco de dados aplicativo Siila Brasil (<https://app.siila.com.br/#!/market-statistics>), extraído em 30/09/2020

Breve Análise Mercado Extrema



Fonte: XP Asset e Exeter

Projeção do Fluxo de Caixa - Projeto

	Total	2020	2021	2022	2023	2024	RS milhão 2025
Contribuições	-64,89	-15,18	-49,51	-0,19	0,00	0,00	0,00
Distribuições	101,29	0,00	0,00	2,35	6,06	92,87	0,00
Saldo		-15,18	-49,51	2,16	6,06	92,87	0,00

Fontes: XP Asset e Exeter Premissa IPCA: Relatório Focus 14/09/2020

PROJETO 5²

Localização: Guarulhos/SP

Área do terreno (m²): 165.000,00

Custo de aquisição do terreno (R\$/m² ABL): 947,00

CAPEX R\$/m² ABL (projetos, legalização e construção): 1.400,00

ABL (Área Bruta Locável): 95.000,00

Data de inauguração prevista: mai/22

Aluguel Médio Estimado (R\$/m² ABL): 20,25
 Absorção financeira: 24 meses (aprox. 3.958m² por mês)
 Data de desinvestimento: nov/24
 Cap rate desinvestimento: 8%
 Valor de Venda (R\$): 303.715.055,00
 TIR e MOIC estimados: 17,5% | 1,55

3.6) Receita Financeira

O caixa decorrente da liquidação da Oferta, enquanto não for efetivamente investido nos Ativos Imobiliários, será aplicado em Ativos Financeiros, conforme Regulamento do Fundo. A rentabilidade para este tipo de investimento assumiu uma premissa de aplicação a 90% do CDI.

¹Todos os valores são expressos para 100% do empreendimento, contudo o Fundo terá participação de 35,8% no projeto e arcará com os custos de forma proporcional.

² Todos os valores são expressos para 100% do empreendimento, contudo o Fundo terá participação de 45% no projeto e arcará com os custos de forma proporcional. Este projeto é um projeto hipotético para análise da performance potencial do fundo com captação do lote adicional.

3.7) Despesas Recorrentes do Fundo

Taxa de Administração

O Fundo pagará uma Taxa de Administração global referente aos serviços de administração, gestão e consultoria equivalente a: (i) durante o Período de Investimentos, a soma de (a) 0,50% a.a. (cinquenta centésimos por cento ao ano) aplicado sobre a parcela do Capital Subscrito que, cumulativamente, estiverem no caixa do Fundo e em relação aos quais o Fundo não tenha assumido qualquer obrigação de alocação em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis; e (b) 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano) sobre a parcela do Capital Subscrito alocada em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis e sobre os recursos em relação aos quais o Fundo tenha assumido obrigações alocação em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis; e (ii) durante Período de Desinvestimento, 1,5% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano) sobre o Capital Subscrito do Fundo com as seguintes deduções relativas a eventos do Fundo, conforme venham a ocorrer: (a) custo de aquisição (histórico) do investimento realizado em Ativos Imobiliários e/ou Imóveis, em caso de alienação total do referido investimento em cada um dos Ativos Imobiliários e/ou Imóveis; e (b) baixas de valor contábil de SPE a zero (*write-offs*), em decorrência de eventual decretação de falência de uma SPE.

A Taxa de Administração engloba a remuneração:

- Pelos serviços de administração, custódia e controladoria do Fundo, será devido o valor correspondente a 0,137% (cento e trinta e sete milésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo até R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), acrescido de 0,09% (nove centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo que

exceder R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), observado valor mensal mínimo de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), acrescido de R\$ 5.700,00 (cinco mil e setecentos reais) durante o período em que os Imóveis detidos diretamente pelo Fundo e/ou pelas SPes adquiridas pelo Fundo estejam em desenvolvimento ou construção.

- Pelos serviços de escrituração de Cotas será devido o valor correspondente a (i) R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) mensais por cotista, até 2.000 (dois mil) cotistas, (ii) acrescido de R\$ 0,80 (oitenta centavos) por cotista que exceda 2.000 (dois mil) cotistas, até 10.000 (dez mil) cotistas, (iii) acrescido de R\$ 0,40 (quarenta centavos) por cotista que exceda 10.000 (dez mil) cotistas. A taxa de escrituração observará o valor mínimo mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais).

Adicionalmente, será também acrescida à remuneração da Administradora, a título de implantação do Fundo no sistema de passivo de escrituração, o valor correspondente a R\$ 7.900,00 (sete mil e novecentos reais), pagos em parcela única e apenas na primeira data de pagamento da remuneração da Administradora.

A Taxa de Administração engloba também os pagamentos devidos ao Gestor e ao Consultor Imobiliário e não inclui valores correspondentes à Taxa de Performance, Taxa de Desenvolvimento, Taxa de Aquisição, Taxa de Locação e demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo ao Gestor, ao Consultor Imobiliário, ao Custodiante e ao Escriturador, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

A Taxa de Administração será provisionada diariamente à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será devida mensalmente, sendo a primeira parcela devida no último Dia Útil do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas e as demais no último Dia Útil dos meses subsequentes.

Os valores da Taxa de Administração expressos em reais serão atualizados a cada período de 12 (doze) meses, contado do início das atividades do Fundo ou na menor periodicidade admitida em lei, pelo IGP-M ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo.

Taxa de Performance

Por suas atuações como gestor e consultor especializado do Fundo, respectivamente e sem prejuízo à Taxa de Administração e das demais taxas indicadas no Regulamento, o Gestor e o Consultor Imobiliário farão jus a uma Taxa de Performance, a ser igualmente compartilhada entre o Gestor e o Consultor Imobiliário, correspondente a:

(i) para as Cotas Classe A, 20% (vinte por cento), incidente sobre a diferença positiva entre as Distribuições realizadas aos Cotistas deduzido o Capital e Custos Allocáveis pelo Fundo para aquisição e desenvolvimento dos Ativos Imobiliários atualizado pelo Retorno Preferencial desde a data de alocação do Capital Comprometido, observado: (i) que não será devida Taxa de Performance ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário, caso as Distribuições não representem montante equivalente ao Capital e Custos Allocáveis utilizado pelo Fundo para aquisição e desenvolvimento dos Ativos Imobiliários acrescido do Retorno Preferencial; e (ii) os procedimentos de cálculo e distribuição previstos no item 10.8.3 do Regulamento; e

(ii) para as Cotas Classe B, 20% (vinte por cento), incidente sobre a diferença positiva entre as Distribuições realizadas aos Cotistas deduzido o capital integralizado pelos Cotistas detentores de Cotas Classe B, desde a data de integralização de cada Cota Classe B, observado: (i) que não será devida Taxa de Performance ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário, caso as Distribuições não representem montante equivalente ao capital integralizado acrescido do Retorno Preferencial (e, para fins deste cálculo, os custos da primeira oferta não serão ajustados pelo Retorno Preferencial); e (ii) os procedimentos de cálculo e distribuição previstos no item 10.8.4. do Regulamento.

As Distribuições relativas às Cotas Classe A serão feitas de acordo com o procedimento descrito abaixo:

I. Retorno do Capital, Capex e Encargos Allocáveis ajustados pelo Retorno Preferencial: Caso as Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários sejam inferiores à soma dos seguintes valores, ajustados pelo Retorno Preferencial a partir das datas indicadas na Cláusula 10.8.2 do Regulamento para cada classe de Cotas: a) valor do Capital Integralizado utilizado pelo Fundo para a aquisição dos Ativos Imobiliários; b) Capex dos Ativos Imobiliários em questão; e, c) Encargos Allocáveis dos Ativos Imobiliários em questão (esta soma de "(a)" a "(c)", "Capital e Custos Allocáveis"), o Cotista terá direito a receber todos os recursos das Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários.

II. Taxa de Performance: Caso as Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários sejam superiores ao valor apurado no item I acima, na data da Distribuição, o Gestor e o Consultor Imobiliário farão jus à Taxa de Performance. Neste caso, o Cotista terá direito a receber o Capital e Custos Allocáveis, acrescido de 80% (oitenta por cento) do Lucro do Investimento nos Ativos Imobiliários.

As Distribuições relativas às Cotas Classe B serão feitas de acordo com o procedimento descrito abaixo:

I. Retorno do Capital Integralizado ajustado pelo Retorno Preferencial: Caso as Distribuições sejam inferiores ao Capital Integralizado, ajustado pelo Retorno Preferencial, o Cotista terá direito a receber todos os recursos das Distribuições. Para os fins desta cláusula, os custos da primeira oferta não serão ajustados pelo Retorno Preferencial.

II. Taxa de Performance: Caso as Distribuições sejam superiores ao valor apurado no item I acima, na data da Distribuição, o Gestor e o Consultor Imobiliário farão jus à Taxa de Performance. Neste caso, o Cotista terá direito a receber 80% (oitenta por cento) das Distribuições que excederem o Capital Integralizado ajustado pelo Retorno Preferencial e o Gestor e o Consultor Imobiliário terão direito a receber em conjunto os 20% (vinte por cento) restantes.

Taxa de Aquisição

O Consultor Imobiliário fará jus à Taxa de Aquisição e à Taxa de Locação previstas no Regulamento do Fundo.

A Taxa de Aquisição será devida ao Consultor Imobiliário após a realização de cada investimento realizado pelo Fundo em um Ativo Imobiliário, com efetivo início do pagamento de tal investimento pelo Fundo, e corresponderá ao percentual de 1% (um por cento) sobre a soma do valor de aquisição do terreno e dos custos totais da aquisição (incluindo, mas não limitado a, taxa de corretagem, emolumentos da escritura e registro, honorários gastos com assessoria jurídica e técnica e demais custos com as auditorias jurídicas e técnicas). A Taxa de Aquisição apenas será calculada sobre os valores efetivamente desembolsados pelo Fundo a título de preço de aquisição do terreno e demais custos totais da aquisição, observando-se o valor máximo do preço alvo de aquisição e orçamento de custos preparado pelo Consultor Imobiliário e aprovado previamente para cada Imóvel ou Ativo Imobiliário, sendo certo que, caso tais custos efetivos superem o valor aprovado, a Taxa de Aquisição incidirá somente sobre o valor aprovado; e caso os custos efetivos sejam inferiores ao valor aprovado, a Taxa de Aquisição incidirá sobre os valores aprovados.

Taxa de Desenvolvimento

A Taxa de Desenvolvimento será devida mensalmente para o Consultor Imobiliário, e será equivalente a 2% (dois por cento) do Capex incorrido no mês anterior relacionado a cada um dos Imóveis e/ou Ativos Imobiliários que venham a compor, direta ou indiretamente, o Patrimônio do Fundo. A Taxa de Desenvolvimento apenas será calculada sobre os valores efetivamente desembolsados pelo Fundo como Capex, observando-se o valor máximo do orçamento preparado pelo Consultor Imobiliário e aprovado previamente para cada Imóvel ou Ativo Imobiliário pelo grupo de trabalho formado por representantes do Gestor e do Consultor Imobiliário mencionadas no item 7.5 do Regulamento, sendo certo que, caso tais custos efetivos superem o valor aprovado, a Taxa de Desenvolvimento incidirá somente sobre o valor aprovado. No caso de o orçamento do Consultor Imobiliário, e aprovado previamente para cada Imóvel ou Ativo Imobiliário pelo grupo de trabalho, não ser totalmente utilizado, o Consultor Imobiliário fará jus ao recebimento da Taxa de Desenvolvimento que incidirá sobre o valor aprovado pelo grupo de trabalho.

Despesas Adicionais

Com relação às demais despesas recorrentes do Fundo, foi considerado um valor de 2,0% sobre o NOI Caixa dos Ativos Imobiliários, contemplando: taxas, auditoria externa, custos de publicações, laudos de avaliação, honorários advocatícios, dentre outros.

3.8) *Cap rate* para Venda dos Imóveis

De forma a avaliar a Taxa Interna de Retorno do Estudo de Viabilidade, foi considerada a venda dos Ativos Imobiliários após a sua locação, em momento que capture o maior ganho de capital. Foi adotada uma premissa *cap rate* de venda de 8,0% para cada empreendimento, aplicado sobre o NOI Caixa projetado para os 12 meses imediatamente posteriores à data de saída para cálculo do valor residual.

4. RESULTADOS

4.1) Montante Inicial da Oferta (R\$ 500.000.000,00):

	Total	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Resultado do Fundo							
Contribuições	-424.121.374	-51.815.466	-81.054.646	-172.759.077	-112.984.210	-5.507.976	0
Distribuições	596.432.536	0	0	3.042.432	13.002.771	258.891.401	321.495.932
Receita financeira	23.636.079	544.960	6.773.483	7.761.914	4.871.805	1.883.126	1.800.790
Tx Administração	-27.754.459	-1.116.171	-6.697.024	-6.697.024	-6.435.458	-4.087.181	-2.721.602
Despesas recorrentes e não recorrentes	-23.963.787	-23.251.987	-176.000	-176.000	-153.200	-107.600	-99.000
Saldo			-81.154.187	-168.827.755	-101.698.293	251.071.771	320.476.121
IPCA+							
TIR Bruta	17,5%		13,5%				
TIR Líquida	16,2%		12,4%				

4.2) Montante Mínimo da Oferta (R\$ 100.000.000,00):

	Total	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Resultado do Fundo							
Contribuições	-82.711.569	-34.062.582	-2.419.337	-46.013.307	-216.343	0	0
Distribuições	114.002.082	0	0	0	3.940.891	110.061.192	0
Receita financeira	3.088.123	108.287	1.030.506	917.389	343.847	345.849	342.245
Tx Administração	-4.942.966	-219.745	-1.318.469	-1.318.469	-1.284.530	-559.752	-242.000
Despesas recorrentes e não recorrentes	-6.254.877	-5.543.077	-176.000	-176.000	-153.200	-107.600	-99.000
Saldo			-2.883.301	-46.590.387	2.630.665	109.739.688	1.245
IPCA+							
TIR Bruta	17,0%		13,1%				
TIR Líquida	14,7%		11,0%				

4.3) Montante Máximo da Oferta (R\$ 600.000.000,00):

		Total	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Resultado do Fundo								
Contribuições		-525.599.922	-57.936.504	-120.690.517	-214.612.235	-125.455.972	-6.904.694	0
Distribuições		739.727.738	0	0	3.042.432	13.002.771	402.186.603	321.495.932
Receita financeira		25.087.607	647.916	8.196.543	8.415.819	4.867.345	1.541.236	1.418.748
Tx Administração		-33.739.498	-1.366.910	-8.201.461	-8.201.461	-7.933.741	-5.314.323	-2.721.602
Despesas recorrentes e não recorrentes		-28.391.014	-27.679.214	-176.000	-176.000	-153.200	-107.600	-99.000
Saldo				-120.871.435	-211.531.445	-115.672.797	391.401.221	320.094.079
		IPCA+						
TIR Bruta	17,5%	13,5%						
TIR Líquida	16,0%	12,1%						

4.4) Simulação Montante Inicial da Oferta (R\$ 500.000.000,00) com alavancagem:

		Total	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Resultado do Fundo								
Contribuições		-455.390.841	-36.932.427	-82.346.191	-187.885.530	-112.288.794	-26.137.014	-9.800.884
Distribuições		571.723.447	20.259.204	133.418.565	48.651	78.482.323	137.073.934	202.440.770
Receita financeira		21.963.599	542.049	6.972.436	7.882.130	4.410.155	1.403.916	752.912
Tx Administração		-24.995.720	-1.167.814	-7.006.882	-7.006.882	-5.959.666	-2.174.785	-1.679.692
Despesas recorrentes e não recorrentes		-26.464.975	-25.753.175	-176.000	-176.000	-153.200	-107.600	-99.000
Saldo				50.861.928	-187.137.631	-35.509.182	110.058.451	191.614.106
		IPCA+						
TIR Bruta	24,6%	20,4%						
TIR Líquida	17,6%	13,6%						

Premissas do Financiamento:

- Custo: IPCA + 7% a.a.
- Prazo de Amortização (pós carência): 84 meses
- Carência de amortização: durante o período de obras
- Total financiado: 75% do custo de construção

Análise Sensibilidade Var. % Receita e Custo

TIR Bruta

		Receita				
		90%	95%	100%	105%	110%
C u s t o	90%	17,5%	90%	95%	100%	105%
	95%	90%	17,5%	19,8%	22,1%	24,3%
	100%	95%	15,1%	17,5%	19,7%	21,9%
	105%	100%	13,0%	15,2%	17,5%	19,6%
	110%	105%	10,9%	13,2%	15,3%	17,5%
		IPCA+				
		90%	95%	100%	105%	110%
C u s t o	90%	13,5%	15,8%	18,0%	20,2%	22,3%
	95%	11,3%	13,5%	15,7%	17,8%	19,8%
	100%	9,2%	11,4%	13,5%	15,6%	17,6%
	105%	7,2%	9,4%	11,5%	13,5%	15,5%
	110%	5,4%	7,5%	9,6%	11,6%	13,5%

TIR Líquida

		Receita				
		90%	95%	100%	105%	110%
C u s t o	90%	17,9%	20,0%	21,8%	23,6%	25,4%
	95%	15,1%	17,1%	18,9%	20,7%	22,4%
	100%	12,4%	14,4%	16,2%	18,0%	19,7%
	105%	9,9%	11,9%	13,7%	15,4%	17,1%
	110%	7,5%	9,5%	11,3%	13,0%	14,6%
		IPCA+				
		90%	95%	100%	105%	110%
C u s t o	90%	14,0%	16,0%	17,8%	19,5%	21,2%
	95%	11,2%	13,2%	15,0%	16,7%	18,3%
	100%	8,7%	10,6%	12,4%	14,0%	15,7%
	105%	6,2%	8,2%	9,9%	11,5%	13,2%
	110%	3,9%	5,9%	7,6%	9,2%	10,8%

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

São Paulo, 09 de novembro de 2020.

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

GESTOR

DocuSigned by:
André Masetti
Assinado por: ANDRÉ MASETTI/22474934859
CPF: 22474934859
Data/Hora da Assinatura: 09/11/2020 14:42:59 BRT

Nome: André Masetti
E-mail: mi.rhem.comunale@xpi.com.br

DocuSigned by:
Gabriel Xavier
Assinado por: GABRIEL XAVIER DE BRITO PIZARRO DRUMMOND 12
CPF: 1243589771
Data/Hora da Assinatura: 09/11/2020 11:48:36 BRT

Nome: Gabriel Xavier
E-mail: gabriel.xavier@xpi.com.br

EXETER BRASIL INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

DocuSigned by:
Jonathan O' Day
Assinado por: JONATHAN THOMAS O'DAY/238638819
CPF: 238638819
Data/Hora da Assinatura: 09/11/2020 12:08:58 BRT

Nome: Jonathan O' Day
E-mail: joday@exeterpg.com

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)