

PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS CLASSE A DA PRIMEIRA EMISSÃO DO XP EXETER II DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/ME nº 42.463.823/0001-01
na quantidade de, inicialmente, até 300.000 (trezentos mil) Cotas Classe A, perfazendo um montante de, inicialmente,

R\$ 300.000.000,00

(trezentos milhões de reais)

Código ISIN: BR09NMCTF009
Código do Ativo no Balcão B3: 4193121XP
Tipo ANBIMA: FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa
Segmento de Atuação: Logística



O **XP EXETER II DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob nº 42.463.823/0001-01 (“**Fundo**”), representado por sua administradora, 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 616/96, de 21 de fevereiro de 2020, 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 (“**Administradora**”), está realizando a distribuição pública de, inicialmente, 300.000 (trezentos 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 (um mil reais), perfazendo o montante de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos 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 60.000 (sessenta 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 (conforme abaixo definido), 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 80.000 (oitenta mil) Cotas Classe A, perfazendo o volume mínimo de R\$ 80.000.000,00 (oitenta 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 43 deste Prospecto Preliminar.

A Oferta 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/ME 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 01 de julho de 2021.

A Oferta é destinada a participação de investidores que sejam, no mínimo qualificados como Investidores Qualificados, tal como definidos nos termos da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, 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 ao Coordenador Líder, 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, companhias seguradoras e sociedades de capitalização, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem seus ordens de investimento em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a, pelo menos, 1.000 (mil) 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 27 e 28 da Resolução CVM 11 (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 10 (dez) Cotas Classe A, totalizando a importância de R\$ 10.000,00 (dez 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 47 deste Prospecto Preliminar. O investimento por Investidores Não Institucionais não poderá exceder o limite de R\$ 999.000,00 (novecentos e noventa e nove mil reais), que equivale à quantidade máxima de 999 (novecentos e noventa e nove) 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 no 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 não irá convidar instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais e credenciadas junto ao Balcão B3, para participar da Oferta, para auxiliarem na distribuição das Cotas Classe A.

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 Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27 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 99 deste Prospecto Preliminar.

A constituição do Fundo foi formalizada por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Temis II – Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado pela Administradora em 08 de junho de 2021, por meio de ato único (“**Instrumento de Constituição do Fundo**”). Por meio do “Instrumento Particular de Alteração do Temis II – Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado pela Administradora em 06 de agosto de 2021, foi aprovado entre outras matérias (i) alterações no regulamento do Fundo; (ii) a alteração da denominação do Fundo para “XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, (iii) os termos aplicáveis à Oferta e à Emissão; e (iv) 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**”). Por meio do “Instrumento Particular de Alteração do XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, celebrado pela Administradora em 27 de agosto de 2021, foi aprovada nova versão do regulamento do Fundo, com alterações realizadas de modo a atender as exigências encaminhadas pela Divisão de Supervisão de Securitização da CVM (“**2º Instrumento de Alteração**”). Por meio do “Instrumento Particular de Alteração do XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, celebrado pela Administradora em 02 de setembro de 2021, foi aprovada nova versão do regulamento do Fundo, com alterações realizadas de modo a atender as exigências encaminhadas pela Divisão de Supervisão de Securitização da CVM (“**3º Instrumento de Alteração**”). Por meio do “Instrumento Particular de Alteração do XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, celebrado pela Administradora em 16 de setembro de 2021, foi aprovada nova versão do regulamento do Fundo, com alterações realizadas de modo a atender as exigências encaminhadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“**Balcão B3**”) e “**4º Instrumento de Alteração**”, respectivamente. Por meio do “Instrumento Particular de Alteração do XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, celebrado pela Administradora em 07 de outubro de 2021, foi aprovada a versão vigente do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), com alterações realizadas de modo a atender as exigências encaminhadas pelo Balcão B3 (“**5º 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 Constituição (“**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 a 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 Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, celebrado entre 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 Rua Joaquim Floriano, 820, conjunto 54, Itaim Bibi, CEP 04534-003, inscrita no CNPJ/ME 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 XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – 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 pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e para (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, ambos administrados e operacionalizados pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3. Os Investidores que não mantiverem conta no ambiente de balcão operacionalizado pelo Balcão B3, poderão subscrever as Cotas Classe A através de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder.

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 DO BALCÃO 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 OFERTA FOI REALIZADO PERANTE A CVM EM 09 DE AGOSTO DE 2021

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 E OPERACIONALIZADOS PELO BALCÃO B3. ADICIONALMENTE, A OFERTA E O FUNDO SERÃO REGISTRADOS NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” (“CÓDIGO ANBIMA”), VIGENTE DESDE 01 DE JULHO DE 2021.

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 DO FUNDO E O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS NÃO IMPLICAM, 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, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. O SELO ANBIMA INCLUIDO 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” DESTA PROSPECTO PRELIMINAR, NA PÁGINA 77 DESTA 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 DESTA 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 DESTA 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” DESTA PROSPECTO PRELIMINAR NAS PÁGINAS 77 A 80. Erro! Indicador não definido.

TODOS OS COTISTAS, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESAO 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.

AVISO AO MERCADO FOI DIVULGADO EM 20 DE SETEMBRO DE 2021.

Este Prospecto Preliminar está disponível nos endereços e páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, do Balcão B3 e da CVM, indicados na seção “Outras Informações”, na página 57 deste Prospecto Preliminar.

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



GESTOR



CONSULTOR IMOBILIÁRIO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES	1
2. SUMÁRIO DA OFERTA	17
3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA	31
4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	35
Características da Oferta	37
A Oferta	37
Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas Classe A	37
Quantidade de Cotas Classe A da Oferta	37
Lote Adicional	37
Regime de distribuição das Cotas Classe A	37
Preço de Subscrição	37
Limites de aplicação em Cotas Classe A de Emissão do Fundo	37
Vantagens, restrições, direitos e características das Cotas Classe A	38
Público Alvo da Oferta	38
Destinação dos Recursos	38
Projeto I	39
Projeto II	39
Projeto III	40
Distribuição parcial	43
Plano de Distribuição	44
Pedido de Reserva	45
Período de Reserva	45
Pessoas Vinculadas	46
Procedimento de Alocação de Ordens	46
Oferta Não Institucional	46
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	47
Oferta Institucional	48
Critério de Colocação da Oferta Institucional	49
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	49
Procedimento de Alocação e Liquidação da Oferta	49
Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas Classe A	50
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta	50
Inadequação de Investimento	51
Liquidação da Oferta	52
Negociação	52
Contrato de Distribuição	52
Demonstrativo dos Custos da Oferta	54
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 do Gestor e do Consultor Imobiliário.....	64
Taxa de Desenvolvimento e Taxa de Performance	65
Conta Vinculada	65
Mecanismo de <i>Clawback</i>	65
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.....	66
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
Mercado Logístico e Estratégia do Fundo.....	70
Mercado Logístico no Brasil	71
Gastos de Consumidores Consolidado no Brasil	71
Aumento da Classe Média	71
Penetração do E-commerce no Brasil	72
Mercado de São Paulo Capital	72
Mercado do Distrito Federal e Goiás.....	73
Mercado da Grande Belo Horizonte	74
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.....	81
Risco da Marcação a Mercado.....	81
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.....	83
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	84
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	85
Risco de concentração da carteira do Fundo	85
Risco de desenquadramento passivo involuntário	85
Risco de indisponibilidade de caixa	85
Risco relativo à concentração e pulverização	86
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários	86
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	87
Risco de sinistro	87
Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais e de eventuais reclamações de terceiros	87
Risco de desapropriação	88
Risco relativo às novas emissões e diluição	88
Risco de restrição na negociação	88
Risco de dependência da expertise do Consultor Imobiliário e de desavenças comerciais	88
Risco de Substituição do Gestor e do Consultor Imobiliário.....	88
Risco relacionado à destituição sem Justa Causa do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor	88
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento	89
Risco relativo à não substituição da Administradora ou do Gestor	89
Risco de uso de derivativos	89
Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real.....	89
Riscos relativos aos Ativos Imobiliários e risco de não realização dos investimentos	89
Risco de investimento nos Ativos Imobiliários e nos Ativos Financeiros.....	90
Risco do processo de aquisição dos ativos alvo da Oferta	90
Risco Referente ao Estudo de Viabilidade	90
Risco relativo à inexistência de Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros que se enquadrem na Política de Investimento	90
Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário	91
Riscos relacionados ao COVID – 19. Os negócios do Fundo podem ser afetados pelos efeitos econômicos gerados pelo alastramento do COVID – 19	91
Riscos relativos ao setor imobiliário.....	91
Propriedade das Cotas Classe A e não dos Ativos Imobiliários.....	97
Não existência de garantia de eliminação de riscos	97
Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido	97
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital.....	98
Risco do processo de aquisição dos ativos alvo da Oferta	98
Risco de Conclusão da Auditoria apenas até a Data de Liquidação	98
Riscos referentes à aquisição dos ativos alvo da Oferta	98
Riscos relativos à Oferta.....	99
Demais riscos	100

Informações contidas neste Prospecto Preliminar	100
7. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	101
Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo	103
Tributação aplicável ao Fundo	103
IR.....	103
IOF/Títulos.....	103
Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo	104
IOF/Títulos.....	104
IOF/Câmbio.....	105
8. HISTÓRICO E RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA.....	107
Breve Histórico do Coordenador Líder	109
Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos	109
Breve Histórico da Administradora	110
Breve Histórico do Gestor.....	110
Breve Histórico do Consultor Imobiliário.....	112
Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder.....	113
Relacionamento da Administradora com o Auditor Independente.....	113
Relacionamento da Administradora com o Gestor	113
Relacionamento da Administradora com o Consultor Imobiliário	113
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor	114
Relacionamento do Coordenador Líder com o Consultor Imobiliário	114
Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente.....	114
Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente	114
Relacionamento do Consultor Imobiliário com o Auditor Independente	114
9. ANEXOS.....	115
9.1. INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO	117
9.2. REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO.....	121
9.3. 1º INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO	187
9.4. 2º INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO	191
9.5. 3º INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO	195
9.6 4º INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO	199
9.7 5º INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO	203
9.8. DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400.....	207
9.9. DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400.....	213
9.10. ESTUDO DE VIABILIDADE	217

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 Alteração do Temis II – Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado pela Administradora em 06 de agosto de 2021, e que aprovou, entre outras matérias (i) alterações no Regulamento, (ii) a alteração da denominação do Fundo para “XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, (iii) os termos aplicáveis à Oferta e à Emissão; e (iv) 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.
2º Instrumento de Alteração	o “Instrumento Particular de Alteração do XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado pela Administradora em 27 de agosto de 2021, e que aprovou alterações ao Regulamento realizadas de modo a atender as exigências encaminhadas pela Divisão de Supervisão de Securitização da CVM.
3º Instrumento de Alteração	o “Instrumento Particular de Alteração do XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado pela Administradora em 02 de setembro de 2021, e que aprovou alterações ao Regulamento realizadas de modo a atender as exigências encaminhadas pela Divisão de Supervisão de Securitização da CVM.
4º Instrumento de Alteração	o “Instrumento Particular de Alteração do XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado pela Administradora em 16 de setembro de 2021, e que aprovou alterações ao Regulamento, com alterações realizadas de modo a atender as exigências encaminhadas pelo Balcão B3.
5º Instrumento de Alteração	o “Instrumento Particular de Alteração do XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado pela Administradora em 07 de outubro de 2021, e que aprovou a versão vigente do Regulamento, com alterações realizadas de modo a atender as exigências encaminhadas pelo Balcão B3.
Administradora	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.
Agente de Controladoria	a Administradora.
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 do Balcão 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 10 (dez) Cotas Classe A, correspondentes ao montante de R\$ 10.000,00 (dez 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 do Balcão 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 5.2.1. 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 do Gestor 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 38 deste Prospecto Preliminar.
Aplicação Máxima Investidores Não Institucionais	o valor máximo a ser subscrito por cada Investidor Não Institucional, no contexto da Oferta de 999 (novecentos e noventa e nove) Cotas Classe A, correspondente a R\$ 999.000,00 (novecentos e noventa e nove mil 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 do Balcão B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Balcão B3	a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.
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 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.
Capital Autorizado	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).
Capital Integralizado	o valor total nominal em reais aportado pelos Cotistas no Fundo.
Capital Subscrito	a soma do valor constante dos boletins de subscrição ou dos documentos de aceitação da Oferta caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, firmados por cada investidor do Fundo, independentemente de sua efetiva integralização.
Carteira	conjunto de Imóveis, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo.
CMN	o Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/ME	o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código Civil	a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
COFINS	a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
Comissionamento	o comissionamento devido ao Coordenador Líder como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Cotas Classe A objeto da Oferta.
Consultor Imobiliário	a EXETER BRASIL INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na Rua Joaquim Floriano, 820, conjunto 54, Itaim Bibi, CEP 04534-003, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.001.801/0001-44.
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.
Contrato de Consultoria Imobiliária	o "Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária do XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII", celebrado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, com o Gestor na condição de interveniente anuente.
Contrato de Distribuição	o "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas Classe A do XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII", celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, o Coordenador Líder, a Administradora, o Gestor e, como interveniente 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 Exeter II Desenvolvimento Logístico 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/ME 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 e os Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27 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, proporcionalmente ao montante dos 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.
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 sábados, domingos ou feriados declarado nacionais.
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 inscritas 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 43 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 XP EXETER II DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 42.463.823/0001-01.
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.
Grupo XP	o grupo econômico do Coordenador Líder.
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 pela Administradora.
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 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.
Instrumento de Constituição	o “Instrumento Particular de Constituição do Temis II – Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado pela Administradora em 08 de junho de 2021, por meio de ato único da Administradora.
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, companhias seguradoras e sociedades de capitalização, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem suas ordens de investimento em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale a, pelo menos, 1.000 (mil) Cotas Classe A, por meio de carta proposta direcionada ao Coordenador Líder da Oferta, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, ressalvado que os Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27 deverão formalizar suas ordens de investimento mediante assinatura dos Pedidos de Reserva.
Investidores Não Institucionais	os Investidores Qualificados que sejam pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que deverão formalizar Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto ao Coordenador Líder, 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 12º da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021.
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 60.000 (sessenta 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 pelo Balcão 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 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\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), correspondente a, inicialmente, até 300.000 (trezentas mil) Cotas Classe A, podendo 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 da Oferta Não Institucional, 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 25 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 e formalizar um ou mais Pedidos de Reserva, indicando, dentre outras informações o valor</p>

	<p>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, 60.000 (sessenta 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 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.</p>
OMS	a Organização Mundial da Saúde.
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 e o Investidor Institucional não qualificado nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27, 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 pelo Balcão B3 por ordem cronológica de envio. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional e o Investidor Institucional não qualificado nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27 deverão 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 27 de setembro de 2021 (inclusive) e 25 de outubro de 2021 (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 e os Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27 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 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: (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 44 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

	<p>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.</p>
Prazo de Duração	<p>o prazo de duração do Fundo, que será de 6 (seis) anos contados da Data da Primeira Integralização, o qual poderá ser prorrogado por mais 1 (um) ano, mediante orientação conjunta do Gestor e do Consultor Imobiliário, e mais 1 (um) ano, conforme deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme descrito na Seção "Sumário do Fundo – Prazo de Duração", na página 61 deste Prospecto Preliminar.</p>
Preço de Subscrição	<p>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.</p>
Procedimento de Alocação	<p>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 e dos Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27, 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 46 deste Prospecto Preliminar.</p>
Prospecto Definitivo	<p>o prospecto definitivo da Oferta.</p>
Prospecto Preliminar	<p>este prospecto preliminar da Oferta.</p>
Prospecto	<p>indistintamente, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo.</p>
Regulamento	<p>o instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, que foi aprovado pelo 4º Instrumento de Alteração, sendo essa a versão do regulamento em vigor.</p>
Resolução CVM 11	<p>a Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.</p>
Resolução CVM 35	<p>a Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.</p>
Resolução CVM 27	<p>a Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada.</p>
Retorno Preferencial	<p>o retorno preferencial alvo do Fundo, correspondente à variação do IPCA acrescida de 6% (seis por cento) ao ano</p>

	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	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. Para maiores informações, vide a seção "Sumário do Fundo – Taxa de Administração", na página 64 deste Prospecto Preliminar.
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 pelo Balcão 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 100 deste Prospecto Preliminar.

Fundo	XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
Prazo de Duração	6 (seis) anos contados da Data da Primeira Integralização, o qual poderá ser prorrogado por mais 1 (um) ano, mediante orientação conjunta do Gestor e do Consultor Imobiliário, e mais 1 (um) ano, conforme 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.
Montante da Oferta	Inicialmente, até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas Classe A pelo preço unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por Cota que poderá 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, 300.000 (trezentas 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 e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3 e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3. Os Investidores que não mantiverem conta no ambiente de balcão

	operacionalizado pelo Balcão B3, poderão subscrever as Cotas Classe A através de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder.
Destinação dos Recursos	<p>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 54 deste Prospecto Preliminar), serão preponderantemente aplicados para a aquisição de Imóveis e Ativos Imobiliários, observada a Política de Investimento do Fundo.</p> <p>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 38 deste Prospecto Preliminar.</p>
Vantagens, restrições, direitos e características das Cotas Classe A	<p>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.</p> <p>Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas Classe A serão admitidas à negociação no mercado secundário de balcão por meio do Balcão B3, sendo certo que as Cotas Classe A não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa ou do Balcão B3.</p>
Preço de Subscrição	R\$ 1.000,00 (um 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	<p>A Oferta é destinada aos Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.</p> <p>Não obstante o previsto acima, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Cotas Classe A por clubes de investimento.</p> <p>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 49 deste Prospecto Preliminar.</p> <p>Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas Classe A em qualquer outro país que não o Brasil.</p> <p>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.</p>
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 da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta;
Pedido de Reserva	Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional e o Investidor Institucional não qualificado nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27 interessados em investir no Fundo deverão 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 e o Investidor Institucional não qualificado nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27 deverão indicar, entre outras informações, o valor equivalente ao montante de Cotas Classe A que pretendem subscrever, observado a Aplicação Mínima Inicial, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada.

<p>Período de Reserva</p>	<p>Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 27 de setembro de 2021 (inclusive) e 25 de outubro de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 56 deste Prospecto Preliminar.</p>
<p>Pessoas Vinculadas</p>	<p>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 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35 (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</p>
<p>Procedimento de Alocação de Ordens</p>	<p>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</p>

	<p>de Reserva dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do art 2º da Resolução CVM 27, 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 46 deste Prospecto Preliminar.</p> <p>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.</p> <p>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 99 DESTA PROPOSTA.</p>
<p>Investidores Não Institucionais</p>	<p>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 ao Coordenador Líder, dentro do limite mínimo da Aplicação Mínima Inicial e máximo da Aplicação Máxima Investidores Não Institucionais por Investidor.</p>
<p>Oferta Não Institucional</p>	<p>No mínimo, 60.000 (sessenta 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.</p> <p>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 deverão 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 qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pelo Coordenador Líder. Deverão ser</p>

	<p>observados pelos Investidores Não Institucionais a Aplicação Mínima Inicial, os procedimentos e normas de liquidação do Balcão B3 e as disposições previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional" na página 46 deste Prospecto Preliminar.</p>
<p>Critério de Colocação da Oferta Não Institucional</p>	<p>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%, 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.</p> <p>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.</p>
<p>Investidores Institucionais</p>	<p>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 no Balcão B3, companhias seguradoras e sociedades de capitalização, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem suas ordens de investimento em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais),</p>

	<p>que equivale a, pelo menos, 1.000 (mil) Cotas Classe A, por meio de carta proposta direcionada ao Coordenador Líder da Oferta, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, ressalvado que os Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27 deverão formalizar suas ordens de investimento mediante Pedidos de Reserva.</p>
Oferta Institucional	<p>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 48 deste Prospecto Preliminar.</p>
Critério de Colocação da Oferta Institucional	<p>Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais e os Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27 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.</p>
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	<p>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.</p> <p>O Coordenador Líder será responsável pela transmissão ao Balcão B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. O Coordenador Líder somente atenderá aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nela aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

	VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 99 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 o Balcão 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 o Balcão B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais do Balcão B3.</p> <p>Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pelo Balcão 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 o Coordenador Líder devolverá e rateará 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 <i>pro rata temporis</i>, 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</p>

	<p>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>
<p>Procedimentos para subscrição e integralização de Cotas Classe A</p>	<p>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 47 deste Prospecto, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional", na página 49 deste Prospecto, respectivamente.</p> <p>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 do Balcão B3 e com aqueles descritos no Pedido de Reserva, conforme aplicável.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Taxa de ingresso e de saída</p>	<p>Não serão cobradas taxas de ingresso ou saída dos Cotistas.</p>
<p>Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta</p>	<p>O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta</p>

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, do Balcão B3 e do Fundos.net, administrado pelo Balcão 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 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.

O Coordenador Líder 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 ao Coordenador Líder 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

	<p>pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i>, 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.</p> <p>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, deverão Coordenador Líder deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito ao Coordenador Líder 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.</p> <p>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 o Coordenador Líder 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 <i>pro rata temporis</i>, 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</p> <p>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 <i>pro rata temporis</i>, 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.</p> <p>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.</p>
<p>Inadequação de investimento</p>	<p>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,</p>

	<p>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 (I) QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS E (II) QUE BUSQUEM RETORNO EM PRAZO SUPERIOR AO PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO. 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.</p>
<p>Fatores de Risco</p>	<p>LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 77 A Erro! Indicador não definido. DESTE 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.</p>
<p>Informações adicionais</p>	<p>Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto à Administradora, ao Coordenador Líder, ao Balcão 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.</p>

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 / Thiago de Gusmão Delfino dos Santos Tel.: (21) 3514-0000 E-mail: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br / estrutura@oliveiratrust.com.br Website: www.oliveiratrust.com.br
Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte) CEP 22440-032, Rio de Janeiro – RJ At.: Departamento de Mercado de Capitais Tel.: (11) 4871-4448 E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@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 e gabriel.paz@xpasset.com.br Website: www.xpasset.com.br
Consultor Imobiliário	EXETER BRASIL INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Rua Joaquim Floriano, 820, conjunto 54, Itaim Bibi, CEP 04534-003, São Paulo – SP At.: Jonathan O’Day Tel.: (11) 98889-1160 E-mail: jon.oday@eqtexeter.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.: Flávio Barbosa Lugão e Arthur Cesar De Nicola Tel.: (11) 3147-2564 e (11) 3147-7674 E-mail: flavio.lugao@mattosfilho.com.br e arthur.denicola@mattosfilho.com.br Website: www.mattosfilho.com.br

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 Kruehl 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 Preliminar.

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

A Administradora aprovou, por meio do 1º 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, 300.000 (trezentas mil) Cotas Classe A, ao preço de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por Cota Classe A, perfazendo o montante de, inicialmente, até R\$ 300.000.000,00 (trezentos 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 60.000 (sessenta 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 60.000 (sessenta 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 (um mil reais), foi aprovado pela Administradora, nos termos do 1º Instrumento de Alteração, 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 ao Coordenador Líder, observadas a Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 47 deste Prospecto e a Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional", na página 49 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\$ 10.000,00 (dez mil reais), equivalentes a 10 (dez) Cotas Classe A.

O investimento por Investidores Não Institucionais não poderá exceder o limite da Aplicação Máxima Investidores Não Institucionais, correspondente a R\$ 999.000,00 (novecentos e noventa e nove mil reais), que equivale à quantidade máxima de 999 (novecentos e noventa e nove) 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 do Balcão B3, sendo certo que as Cotas Classe A não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa ou do Balcão 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 49 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 abaixo. No âmbito da 1ª Emissão de Cotas, caso o Fundo venha a adquirir Ativos de pessoa ligada a Administradora ou ao Gestor, referida aquisição será considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia, específica e informada de Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 18, XII, da Instrução CVM 472.

Projeto I

Trata-se de um terreno para desenvolvimento de um projeto imobiliário logístico localizado na cidade de Contagem, no estado de Minas Gerais ("**Projeto I**" e "**Imóvel Contagem**"). A área total de superfície dos imóveis objeto do projeto, a serem potencialmente adquiridos pelo Fundo, é de 136.910,05 m² (cento e trinta e seis mil e novecentos e dez metros quadrados e cinco centímetros), pelo preço de R\$ 25.300.000,00 (vinte e cinco milhões e trezentos mil reais). O projeto prevê a construção de 48.255,60 m² de área bruta locável e uma exposição total de capital do fundo de R\$ 65.500.000,00 (sessenta e cinco milhões e quinhentos mil reais) entre custo de terreno, obra e outros custos inerentes ao desenvolvimento.

O aluguel médio estimado para este empreendimento é de R\$ 18,70/m² de área bruta locável, considerando uma absorção financeira de 9 meses. O *cap rate* estimado de desinvestimento é de 8,0% (oito por cento).

A data prevista para início das obras do Projeto I é dezembro de 2021 e terá um prazo estimado de 12 (doze) meses, iniciando a operação em dezembro de 2022, e tendo data estimada para o desinvestimento em outubro 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 17 de junho de 2021, o Gestor e o vendedor do Projeto I ("**Vendedor do Projeto I**") celebraram, Memorando de Entendimentos, para potencial aquisição, pelo Fundo, da integralidade do Imóvel Contagem, de modo que o Fundo passará a ser o único titular do Imóvel Contagem, cujas principais disposições estão descritas abaixo:

- (a) Partes: o Gestor e o Vendedor do Projeto I;
- (b) Objeto: aquisição, pelo Fundo, do Imóvel Contagem. Após concluído o processo de diligência do Imóvel Contagem, 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 do Imóvel Contagem; e
- (c) Preço: o preço de aquisição, pelo Fundo, do Imóvel Contagem será de R\$ 25.300.000,00 (vinte e cinco milhões e trezentos mil reais), a ser pago em 10 (dez) parcelas, iguais e sucessivas no valor de R\$ 2.530.000,00 (dois milhões quinhentos e trinta mil reais) cada, vencendo-se a primeira na data de assinatura da compromisso de compra e venda e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo o valor de cada parcela será corrigido pelo CDI desde a data da assinatura do compromisso de compra e venda até seu efetivo pagamento.

Projeto II

Trata-se de um terreno para desenvolvimento de um projeto imobiliário logístico localizado na cidade de Brasília, no Distrito Federal ("**Projeto II**" e "**Imóvel Brasília**"). A área total de superfície dos imóveis objeto do projeto, a serem potencialmente adquiridos pelo Fundo, é de 11.0987ha (onze hectares e novecentos e oitenta e sete metros quadrados, pelo preço de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais). O projeto prevê a construção de 64.890 m² de área bruta locável e uma exposição total de capital do fundo de R\$ 85.500.000,00 (oitenta e cinco milhões e quinhentos mil reais) entre custo de terreno, obra e outros custos inerentes ao desenvolvimento.

O aluguel médio estimado para este empreendimento é de R\$ 18,40/m² de área bruta locável, considerando uma absorção financeira de 12 meses. O *cap rate* estimado de desinvestimento é de 8,5% (oito virgula cinco por cento).

A data prevista para início das obras do Projeto II é em março de 2022 e terá um prazo estimado de 12 (doze) meses, iniciando a operação em março de 2023, e tendo data estimada para o desinvestimento em outubro de 2024.

A data prevista para inauguração do Projeto II é em março de 2023, sendo a data estimada para o desinvestimento em outubro 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 17 de junho de 2021, o Gestor e o vendedor do Projeto II ("**Vendedor do Projeto II**") celebraram, Memorando de Entendimentos, para potencial aquisição, pelo Fundo, da integralidade do Imóvel Brasília, de modo que o Fundo passará a ser o único titular do Imóvel Brasília, cujas principais disposições estão descritas abaixo:

- (a) Partes: o Gestor e o Vendedor do Projeto II;
- (b) Objeto: aquisição, pelo Fundo, do Imóvel Brasília. Após concluído o processo de diligência do Imóvel Brasília, 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 do Imóvel Brasília; e
- (c) Preço: o preço de aquisição, pelo Fundo, do Imóvel Brasília será de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), a ser pago da seguinte forma: (i) 25% (vinte e cinco por cento) do preço, ou seja, R\$ 8.750.000,00 (oito milhões, setecentos e cinquenta mil reais), por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) em até 2 (dois) dias úteis a contar da apresentação, pelo Vendedor do Projeto II ao Fundo, das Diretrizes Urbanísticas Específicas, expedidas pela Secretaria de Estado e Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH/Brasília, concomitantemente à celebração do compromisso de compra e venda; e (ii) 75% (setenta e cinco por cento) do preço, ou seja, R\$ 26.250.000,00 (vinte e seis milhões, duzentos e cinquenta mil reais), em 6 (seis) parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira contra a lavratura da escritura de compra e venda, que ocorrerá em até 2 (dois) dias úteis contados da apresentação pelo Vendedor do Projeto II ao Fundo da aprovação do Projeto do Empreendimento, por meio da emissão do respectivo alvará, sendo que o valor das demais parcelas será corrigido pelo índice CDI-BCB desde lavratura da escritura até a respectiva data de vencimento, que será no mesmo dia dos meses subsequentes.

Projeto III

Trata-se de terreno para desenvolvimento de projeto imobiliário logístico localizado na cidade de Osasco, no estado de São Paulo ("**Projeto III**" e "**Imóveis Osasco**"). A área total de superfície dos imóveis objeto do projeto, a serem potencialmente adquiridos pelo Fundo, é de 79.841m² (setenta e nove mil e oitocentos e quarenta e um metros quadrados), dívida em duas matrículas, uma de 67.062 m² (sessenta e sete mil e sessenta e dois metros quadrados) e outra de 12.779 m² (doze mil setecentos e setenta e nove metros quadrados), respectivamente, pelo preço de R\$ 55.400.000,00 (cinquenta e cinco milhões e quatrocentos mil reais). O projeto prevê a construção de 39.125 m² de área bruta locável e uma exposição total de capital do fundo de R\$ 101.000.000,00 (cento e um milhões de reais) entre custo de terreno, obra e outros custos inerentes ao desenvolvimento.

O aluguel médio estimado para este empreendimento é de R\$ 25,50/m² de área bruta locável, considerando uma absorção financeira de 9 meses. O *cap rate* estimado de desinvestimento é de 8,0% (oito por cento).

A data prevista para início das obras do Projeto III é em agosto de 2022 e terá um prazo estimado de 10 (dez) meses, iniciando a operação em junho de 2023, e tendo data estimada para o desinvestimento em agosto de 2024.

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 26 de julho de 2021, o Gestor e as vendedoras do Projeto III ("**Vendedoras do Projeto III**") celebraram, Memorando de Entendimentos, para potencial aquisição, pelo Fundo, da integralidade dos Imóveis Osasco, de modo que o Fundo passará a ser o único titular dos Imóveis Osasco, cujas principais disposições estão descritas abaixo:

- (a) Partes: o Gestor e as Vendedoras do Projeto III;
- (b) Objeto: aquisição, pelo Fundo, dos Imóveis Osasco. Após concluído o processo de diligência dos Imóveis Osasco, 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 Osasco; e
- (c) Preço: o preço de aquisição, pelo Fundo, dos Imóveis Osasco será de R\$ 55.400.00,00 (cinquenta e cinco milhões e quatrocentos mil reais), a ser pago em parcelas, nos seguintes valores: (i) parcela inicial no valor de R\$ 8.310.000,00 (oito milhões e trezentos e dez mil reais) a ser paga na data de celebração do contrato de compra e venda dos Imóveis Osasco; e (ii) quantia de R\$ 47.090.000,00 (quarenta e sete milhões e noventa mil reais), em 8 (oito) parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira contra a assinatura do compromisso de compra e venda, que ocorrerá em até 10 (dez) dias úteis contados (a) da aprovação do Projeto do Empreendimento, por meio da emissão do respectivo alvará, e (b) da conclusão da implementação do projeto de consolidação dos solos moles, desenvolvido por Damasco Penna Engenharia geotécnica, que será especificado no compromisso de compra e venda, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo que as parcelas serão corrigidas pelo índice CDI-BCB desde a data de assinatura do compromisso de compra e venda até a respectiva data de vencimento.

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	65.564.879	22%
Projeto II	85.532.169	29%
Projeto III	101.055.633	34%
Saldo Remanescente*	47.847.319	16%
Total	300.000.000	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	65.564.879	18%
Projeto II	85.532.169	24%
Projeto III	101.055.633	28%
Projeto IV*	76.348.088	21%
Saldo Remanescente**	31.499.231	9%
Total	360.000.000	100%

* Trata-se de projeto ainda em fase inicial de negociação pelo Gestor com premissas iniciais indicadas no Estudo de Viabilidade.

** 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	65.564.879	82%
Saldo Remanescente*	14.435.121	18%
Total	80.000.000	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.

Para fins do disposto acima, **o Fundo poderá investir nos Ativos Imobiliários, sendo que a ordem disposta não representa uma ordem de prioridade**, 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, a Administradora 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 472.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS CENÁRIOS ACIMA DESCRITOS, VEJA O ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE COMO ANEXO 9.6 DESTA 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 80.000 (oitenta mil) Cotas Classe A, perfazendo o volume mínimo de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas Classe A remanescentes da emissão deverão ser canceladas pela Administradora. Findo o prazo de subscrição, caso o Montante Mínimo da Oferta não seja colocado no âmbito da Oferta, esta será cancelada pela Administradora, 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 de 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 da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; 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 e dos Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27, 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) o 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) o Investidor Institucional ou o Investidor Institucional não qualificado nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27, que esteja interessado em investir em Cotas Classe A deverá enviar sua ordem de investimento ou Pedido de Reserva, conforme o caso, para o Coordenador Líder;
- (vii) no mínimo, 60.000 (sessenta 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 e os Pedidos de Reservas dos por Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27, conforme o caso, 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 e os Pedidos de Reservas dos por Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27, conforme o caso, para subscrição das Cotas Classe A, sendo que o Balcão B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27, 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 e o Investidor Institucional não qualificado nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27 interessados em investir no Fundo deverão formalizar sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Reserva realizados junto ao Coordenador Líder da Oferta, em montante individual ou agregado de até R\$ 999.000,00 (novecentos e noventa e nove mil reais), sendo certo que (os Pedidos de Reserva realizados serão recebidos pelo Balcão 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\$ 999.000,00 (novecentos e noventa e nove mil reais), caso este limite máximo seja ultrapassado o novo pedido de reserva será totalmente cancelado. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional e o Investidor Institucional não qualificado nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27 deverão 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 27 de setembro de 2021 (inclusive) e 25 de outubro de 2021 (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 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: (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 e dos Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27, 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 99 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, 60.000 (sessenta 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 do Balcão 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 ao Balcão 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 irretiráveis, 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 50 deste Prospecto Preliminar.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE 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 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 77 A 100 DESTE 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.

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 prioritariamente 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, 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.

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.

Oferta Institucional

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 que tenham formalizado ordens de investimento e Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27 que tenham formalizado Pedidos de Reserva, em ambos os casos, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale a, pelo menos, 1.000 (mil) 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, no caso dos Investidores Institucionais, ou Pedido de Reserva, no caso dos Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do art. 2º da Resolução CVM 27, 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\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale a, pelo menos, 1.000 (mil) Cotas Classe A, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento para Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento, no caso dos Investidores Institucionais, ou Pedido de Reserva, no caso dos Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do art. 2º da Resolução CVM 27, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento, no caso dos Investidores Institucionais, ou Pedido de Reserva, no caso dos Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do art. 2º da Resolução CVM 27, 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 terão 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 critério 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, no caso dos Investidores Institucionais, ou Pedido de Reserva, no caso dos Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do art. 2º da Resolução CVM 27,;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à 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, no caso dos Investidores Institucionais, ou Pedido de Reserva, no caso dos Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do art. 2º da Resolução CVM 27, 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 do Balcão B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento, no caso dos Investidores Institucionais, ou Pedido de Reserva, no caso

dos Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do art. 2º da Resolução CVM 27, será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretroatáveis, 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 50 deste Prospecto.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais e os Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Institucionais não qualificados nos termos do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27 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 ao Balcão B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. 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 99 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.**

Procedimento de Alocação e Liquidação da Oferta

A Liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que o Balcão 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 do Balcão B3.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pelo Balcão 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 do Balcão 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 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 e da CVM, do Balcão B3 e do Fundos.net, administrado pelo Balcão 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.

O Coordenador Líder 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 ao Coordenador Líder 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, o Coordenador Líder deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito ao Coordenador Líder 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 o Coordenador Líder 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 (i) QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS E (ii) **QUE BUSQUEM RETORNO EM PRAZO SUPERIOR AO PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO**. 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 novembro de 2021.

Negociação

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

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. Ademais, nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder está condicionado, mas não limitado, ao atendimento de todas as condições precedentes, consideradas condições suspensivas ("**Condições Precedentes**") **anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM**. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais das seguintes Condições Precedentes antes do registro da Oferta pela CVM, a Emissão não será efetivada: (i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços; (ii) aceitação pelo Coordenador Líder, pelo Administrador, pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário da contratação dos assessores legais e dos demais prestadores de serviços do Fundo; (iii) acordo entre as Partes e o Administrador quanto à estrutura da operação e da Oferta e do conteúdo da documentação da operação; (iv) obtenção do registro definitivo para a distribuição pública das Cotas Classe A expedido pela CVM com as características descritas no Contrato de Distribuição; (v) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos assessores legais, incluindo o Contrato de Distribuição, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, o material de marketing a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Cotas Classe A a investidores, fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta propostas no Contrato de Distribuição, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas; (vi) obtenção do registro das Cotas Classe A, conforme o caso, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes administrados e operacionalizados pelo Balcão B3; (vii) manutenção do registro do Administrador perante a CVM como administrador fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável; (viii) fornecimento pelo Fundo, pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo que o Fundo, o Gestor e o Consultor Imobiliário serão responsáveis pela veracidade, validade, completude e suficiência das respectivas informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição; (ix)

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

tributação ou tributação dos Cotistas) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Cotas Classe A, conforme o caso, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas; (xxi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Gestor, do Consultor Imobiliário e do Administrador e/ou de qualquer sociedade ou pessoa do respectivo Grupo Econômico, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações previstas no Contrato de Distribuição com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder; (xxii) cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador e sociedades de seus respectivos Grupos Econômicos de todas as obrigações previstas na Instrução CVM 400, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Emissão objeto no Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM; (xxiii) cumprimento, pelo Gestor, do Consultor Imobiliário e pelo Administrador, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos decorrentes deste Contrato, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis; (xxiv) a Emissão e a Oferta deverão atender aos requisitos do Código ANBIMA, quando aplicáveis; (xxv) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro do Administrador, do Consultor Imobiliário do Gestor e/ou de qualquer sociedade ou pessoa do seu Grupo Econômico perante o Coordenador Líder; (xxvi) obtenção de autorização, pelo Gestor, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e dos demais prestadores de serviço, conforme necessário, nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado; e (xxvii) o Fundo deve arcar com todo os custos e despesas no âmbito da Oferta que possam ser enquadrados como seus encargos e as despesas que não puderem ser enquadradas como encargos do Fundo deverão ser arcadas pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário em iguais proporções.

As Condições Precedentes devem ser observadas e atendidas anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, observado que o cumprimento de tais Condições Precedentes deverá ser mantido até a Data de Liquidação, quando serão novamente verificadas pelo Coordenador Líder.

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Cotas Classe A objeto da Oferta, o 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.

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\$ 300.000.000,00 (trezentos 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⁾	2.250.000,00	7,50	0.75%
Comissão de Coordenação	2.250.000,00	7,50	0.75%
Comissão de Distribuição ⁽¹⁾	7.500.000,00	25,00	2.50%
Tributos sobre Comissões	1.281.682,34	4,27	0.43%
Assessores Legais	550.000,00	1,83	0.18%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	1,06	0.11%
Taxa de Registro e de Distribuição no Balcão B3	52.500,00	0,18	0.02%
Taxa de Registro na ANBIMA	15.021,00	0,05	0.01%
Outras Despesas	20.000,00	0,07	0.01%
TOTAL	14.236.517,70	47,46	4.75%

Preço de Subscrição (R\$)	Custo por Cota (R\$)	% em relação ao valor unitário da Cota
1.000,00	47,46	952.54

⁽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:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista⁽¹⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta junto à CVM e o Balcão B3	09/08/2021
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	20/09/2021
3.	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	20/09/2021
4.	Início do Período de Reserva para Investidores Não Institucionais e início do recebimento das ordens de investimento dos Investidores Institucionais	27/09/2021
5.	Comunicado ao Mercado aos Investidores sobre Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	07/10/2021
6.	Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	08/10/2021
7.	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	15/10/2021
8.	Obtenção do Registro da Oferta	25/10/2021
9.	Encerramento do Período de Reserva para Investidores Não Institucionais Encerramento do recebimento das ordens de investimento dos Investidores Institucionais	25/10/2021
10.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	26/10/2021
11.	Procedimento de Alocação de Ordens	27/10/2021
12.	Data de liquidação financeira das Cotas Classe A	03/11/2021
13.	Data estimada para Divulgação do Anúncio de Encerramento	04/11/2021

(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 do Balcão 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, 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 22.640-102, 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 "Acesse o Web App", no campo de busca por emissores insira "XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII" e em seguida clique no documento desejado.

Coordenador Líder

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

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte)

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 XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII" 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.gov.br/cvm/pt-br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, neste *website* (a) em "Pesquisa de Dados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", digitar "XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário", digitar o número que aparece ao lado e clicar em "Continuar", clicar em "XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário", acessar o sistema "Fundos.NET" clicando no link "clique aqui", em seguida selecionar o documento desejado; e/ou (b) em "Pesquisa de Dados", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise", clicar no valor referente à coluna "PRIMÁRIAS", na linha "Quotas de Fundo Imobiliário", localizar o "XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, clicar na opção desejada.

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 "Soluções para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Ofertas em Andamento", depois clicar em "Fundos" e depois selecionar "XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII".

O Aviso ao Mercado divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM e do Balcão 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 "Investidor", em seguida acesse "Acesse o Web App", no campo de "busca por emissores" insira "XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – 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 XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII e, então, clicar em "Aviso ao Mercado");
- (iii) CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* (a) em "Pesquisa de Dados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", digitar "XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário", digitar o número que aparece ao lado e clicar em "Continuar", clicar em "XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário", acessar o sistema "Fundos.NET" clicando no link "clique aqui", em seguida selecionar o documento desejado; e/ou (b) em "Pesquisa de Dados", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise", clicar no valor referente à coluna "PRIMÁRIAS", na linha "Quotas de Fundo Imobiliário", localizar o "XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, clicar na opção desejada); e
- (iv) B3: <http://www.b3.com.br> (neste *website* clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Soluções para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Ofertas em Andamento", depois clicar em "Fundos" e depois selecionar "XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – 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 do Balcão B3 nos seguintes websites:

- (v) Administrador: www.oliveiratrust.com.br, neste *website* acessar a aba "Investidor", em seguida acesse "Acesse o Web App", no campo de "busca por emissores" insira "XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – 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 – e, então, clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento");
- (ii) CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* (a) em "Pesquisa de Dados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", digitar "XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário", digitar o número que aparece ao lado e clicar em "Continuar", clicar em "XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário", acessar o sistema "Fundos.NET" clicando no link "clique aqui", em seguida selecionar o documento desejado; e/ou (b) em "Pesquisa de Dados", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise", clicar no valor referente à coluna "PRIMÁRIAS", na linha "Quotas de Fundo Imobiliário", localizar o "XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, clicar na opção desejada); 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 "Fundos" e depois selecionar "XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – 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 472, 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, 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, conforme aprovação da 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. 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; (ii) aquisição de cotas e/ou ações de SPE, e cujo único propósito se enquadre na Política de Investimentos do Fundo, prevista no presente tópico e no tópico “Objetivo”, cuja gestão e administração seja de responsabilidade do Gestor e que possua como principal propósito o investimento em Imóveis, cujo investimento em cada imóvel será de decisão e aprovação exclusivas da Administradora; e/ou (iii) cotas de fundo de investimento imobiliário; e/ou (iv) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam 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 da Administradora, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos da Administradora 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 da Administradora.

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 a Administradora 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 e com aprovação e decisão da Administradora, 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 472.

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 472, os Imóveis deverão ser objeto de avaliação prévia pela Administradora, Gestor, Consultor Imobiliário ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472, e devidamente aprovada pela Administradora, 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, conforme o caso, praticar todos os atos que entender 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 472. A Administradora deverá, conforme orientação 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 a Administradora, 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 472. A Administradora, 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 472. 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 pela Administradora 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 a Administradora 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 472, 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 472, 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 a Administradora, 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 da Administradora 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. A Administradora 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 472, 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 da Administradora; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, 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 472;
- (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 472;
- (vii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, o Capítulo VII da Instrução CVM 472;
- (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 CVM 472;
- (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. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo compete exclusivamente a Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo, nos termos Instrução CVM 472.

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, 1,50% 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.

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. Adicionalmente, será devido ao Agente de Controladoria o valor correspondente a 60.000,00 (sessenta mil reais) pagos em parcela única em até 5 dias úteis contados da data em que for realizada a primeira integralização de Cotas do Fundo.

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 do Gestor 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 2,00% (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 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 capítulo 20 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 capítulo 20 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.

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 ao Gestor 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 a Administradora, 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 (uma inteiro e cinquenta centésimos) 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, o Gestor 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 Preliminar.

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, o Gestor 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, do Gestor 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 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 da Administradora, 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, sendo certo que para todos os fins de direito, a titularidade das Cotas será comprovada pelo registro do nome do Cotista

no livro de registro de Cotistas ou pelo extrato da conta de depósito emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação as Cotas que estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3, pelo extrato emitido em nome do Cotista pelo Balcão B3 relativo às Cotas custodiadas eletronicamente no sistema Balcão B3, que servirá como comprovante de titularidade 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 pela Administradora a viabilidade operacional do procedimento junto ao Balcão 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. Os pagamentos programados no sistema do Balcão B3 deverão seguir o procedimento e regimento deste sistema, abrangendo todas as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, inclusive os Cotistas Inadimplentes.

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.

Caso, ao longo do período da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, a Administradora e o Gestor realizarão a inserção das informações previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400 no Prospecto.

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 472; (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 472; (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 472.

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 472. 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 472; (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 CVM 472; (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 de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada; (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 472; 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 472 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 os 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 a quaisquer valores devidos a Cotistas nos termos do Regulamento, incluindo decorrentes de distribuições de rendimentos, os Cotistas, inscritos no registro de Cotistas no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento, 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 conseqüente 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 472, nos prazos previstos na referida Instrução.

A divulgação de informações referidas no Regulamento e na Instrução CVM 472 serão realizadas na página da Administradora na rede mundial de computadores (<https://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

No 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 2021 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. e com algum aumento em agosto de 2021 retornando para 5,25%. Apesar do aumento na SELIC, o nível da taxa básica de juros continua sendo atrativa para investimentos alternativos buscando maior ganho.

Além disso, estima-se que potenciais reformas preparam o Brasil para um ciclo de crescimento¹. Neste sentido, destaca-se (i) a reforma tributária, 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. O governo planeja 129 privatizações/vendas de ativos e concessões em 2021, algo que deve gerar em torno de R\$ 371 bilhões, auxiliando na melhora das contas públicas.

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. A expectativa de crescimento da economia brasileira é positiva, com estimativa do PIB atingir 2,4 trilhões de dólares até 2030



Fonte: <https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/historicotaxasjuros>

Mercado Logístico e Estratégia do Fundo

A estratégia do fundo está focada em buscar oportunidades para desenvolvimento ou redesevolvimento de empreendimentos logísticos em *hubs* logísticos estratégicos do país.



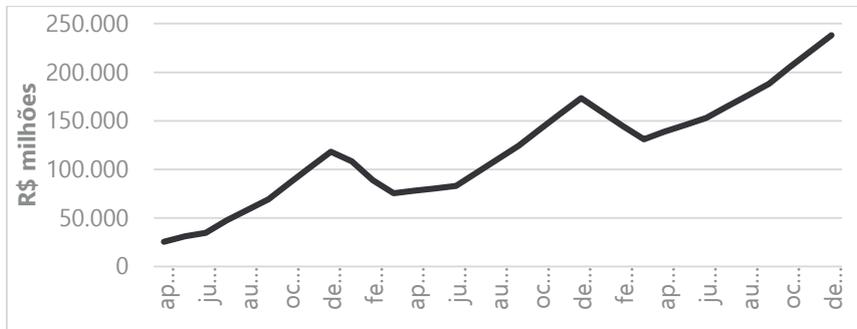
¹Relatório Bank of America Merrill Lynch Brazil: The Opportunity is Here, acessado em Março de 2019.

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

Mercado Logístico no Brasil

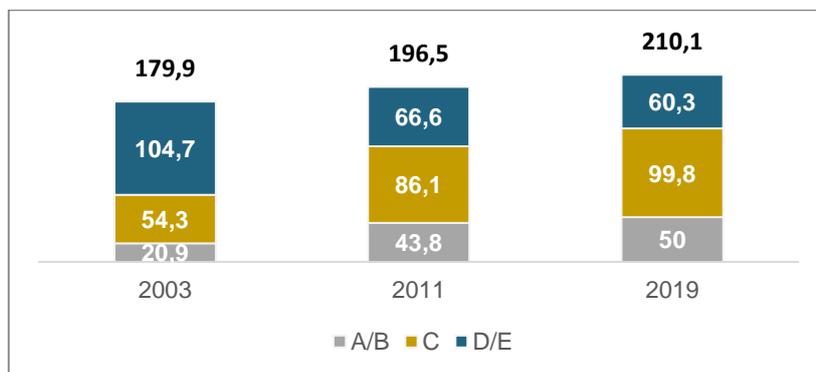
Atualmente, o mercado brasileiro conta com uma grande e crescente base consumidora. Neste sentido, (i) a classe média representa 48% da população no Brasil³; (ii) o consumo privado impulsiona 65% do PIB, acima da média mundial⁴; e, dessa forma, (iii) existe grande potencial de investimento derivado do aumento de gastos individuais aliado ao incentivo aos investimentos privados, decorrente do atual cenário monetário no Brasil. A composição demográfica deve continuar beneficiando o país, com 13 milhões de pessoas entrando para a força de trabalho ao longo dos próximos 10 anos⁵.

Gastos de Consumidores Consolidado no Brasil



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

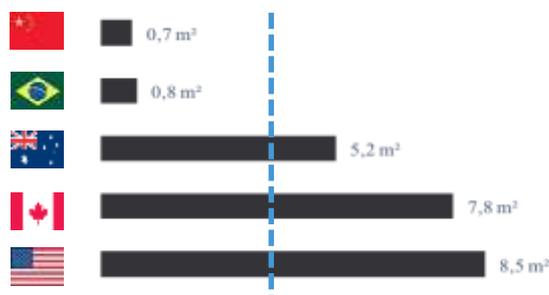
Aumento da Classe Média



Fonte: Bank of America Brazil Primer, Fevereiro 2021; 2. CBRE Industrial and Logistics Market Report, 2018; 3. Sila Brasil 2T21. 4. Colliers, CBRE, Bresco FII

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) a taxa de vacância no Brasil caiu 42% nos últimos 12 meses, alcançando 10,6% no 2T21; (ii) apenas 16% da capacidade de estoque existente no Brasil possui qualidade considerada institucional pela CBRE⁶; (iii) 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, (iv) os galpões logísticos consolidados (já operacionais) no Brasil têm apresentado alta demanda por Fundos de Investimento Imobiliário.

ABL logístico por Domicílio Urbano



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

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

⁴EMarketer & PagBrasil.

⁵Relatório Bank of America Brazil Primer, disponível em Janeiro de 2019 e 2020.

⁶Relatório CBRE Industrial and Logistics Market, disponível em 2018.

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 à *internet*⁷, 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 Latina⁸, e (iii) as vendas *online* realizadas por celular estão previstas para crescer de US\$7,6 bilhões em 2018 para US\$13 bilhões em 2021 (CAGR³ de 14% a.a.).

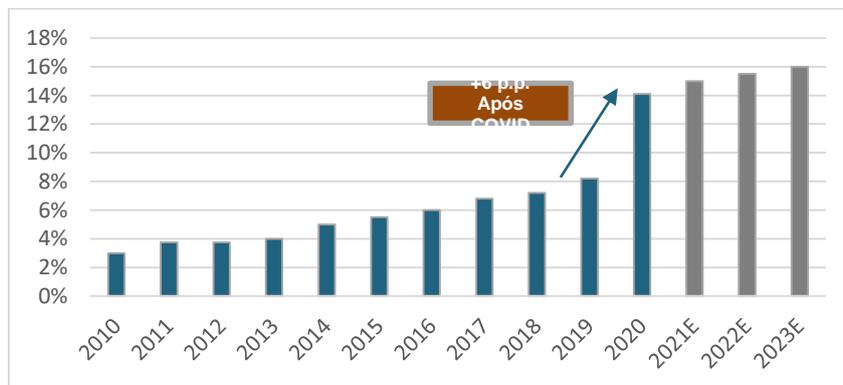
Neste cenário, o mercado de *e-commerce* possui diversas tendências de crescimento. Destaca-se que (i) o *e-commerce* é somente 5,7% do total de vendas do varejo no Brasil; (ii) os dois principais fatores de crescimento do *e-commerce* no Brasil são (a) a criação de hábito: 73% da população já é consumidora digital¹⁰; (b) crédito: 70% da população possui conta em banco e acesso a crédito¹¹; e (iii) o crescimento esperado do setor infere um CAGR de 11% até 2021¹². Segundo a ABCOMM (Associação Brasileira de Comércio Eletrônico) o faturamento do *e-commerce* saltou 61% em 2020, alcançando R\$ 145 bilhões.

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



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

Penetração do E-commerce no Brasil



Fonte: Artigo JLL - *Pandemia impulsiona e-commerce e aquece o mercado de galpões logísticos.*

Mercado de São Paulo Capital

O mercado de São Paulo Capital é muito atrativo para o desenvolvimento logístico "*last mile*". A facilidade de entrega no mesmo dia para quem está localizado dentro da capital é um grande atrativo. Como os ativos logísticos são muito escassos, os dados também. Desta forma, para representar uma estimativa do mercado, analisamos os dados do CL 15 Anhanguera, localizado dentro de São Paulo. Este ativo fechou o 2T21 com 0,00% de vacância e desde 2017 sua máxima histórica foi de 10% (dez por cento). Da mesma forma, o aluguel praticado é muito interessante, tendo sido o valor pedido no 1T21 de R\$ 28/m2 ABL. A taxa composta de crescimento anual do estoque de galpões logísticos e industriais do estado de São Paulo é de 3,3% (três vírgula três por cento) desde 2016.

⁷Relatório Bank of America Brazil Primer, disponível em Janeiro de 2019 e 2020.

⁸<https://www.jpmorgan.com/merchant-services/insights/reports/brazil> [jpmorgan.com, acesso em Março de 2020.

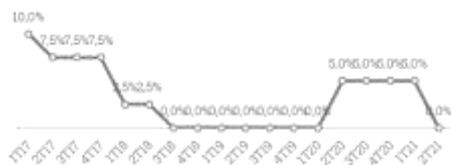
⁹ 2019 J.P. Morgan Global Payment Trends, E-commerce: Brazil.

¹⁰ 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.

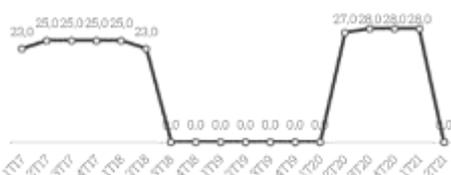
¹¹ 2019 J.P. Morgan Global Payment Trends, e-commerce: Brazil.

¹² 2019 J.P. Morgan Global Payment Trends, e-commerce: Brazil.

TAXA DE VACÂNCIA (%)



EVOLUÇÃO PREÇO PEDIDO (R\$/M²)

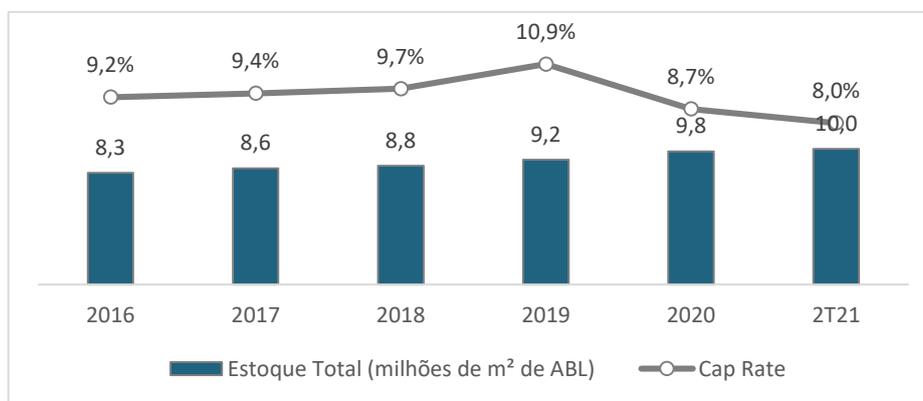


Mercado de last-mile em São Paulo possui baixo inventário logístico pela dificuldade de se encontrar terrenos com viabilidade para desenvolvimento. Consequentemente, há menos dados para acompanhamento. Os gráficos apresentam a evolução do ativo CL 15 Anhanguera, o competidor mais próximo ao projeto pretendido.



O ativo se mostrou resiliente durante a pandemia, tendo apenas 5% de vacância com preço pedido de R\$ 28 por m². Atualmente sem vacância.
Preço pedido de ativos last-mile são diferenciados do restante do mercado logístico (R\$ 28 vs. R\$ 18,6, média do preço pedido no Estado de São Paulo para A+ e A em 2T21).

CAP RATE, % E ESTOQUE, M²



Fonte: Banco de dados SiILA 2T21, acessado em agosto de 2021 e análise do Gestor

Mercado do Distrito Federal e Goiás

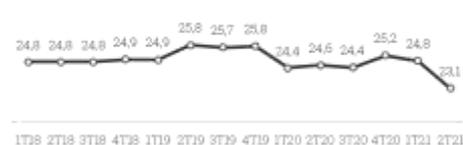
Mercado com estoque total de ABL estável pela dificuldade de se encontrar terrenos com viabilidade para desenvolvimento logístico a um preço viável. Com o crescimento do e-commerce, a taxa de vacância diminuiu consideravelmente, caindo de 38,3% no 3T19 para 7,2% (sete vírgula dois por cento) no 2T21. Mercado muito atrativo para investimento. Diante da redução de áreas disponíveis para locação, os empreendimentos existentes tendem a se valorizar, comprimindo a curva de cap rate, de acordo com análises do Gestor e do Consultor Imobiliário. A taxa composta de crescimento anual do estoque de galpões logísticos e industriais do Distrito Federal e Goiás é de 0,6% desde 2018.

Informações de Mercado – A+ e A

EVOLUÇÃO ESTOQUE TOTAL ('000 M²) E TAXA DE VACÂNCIA (%)

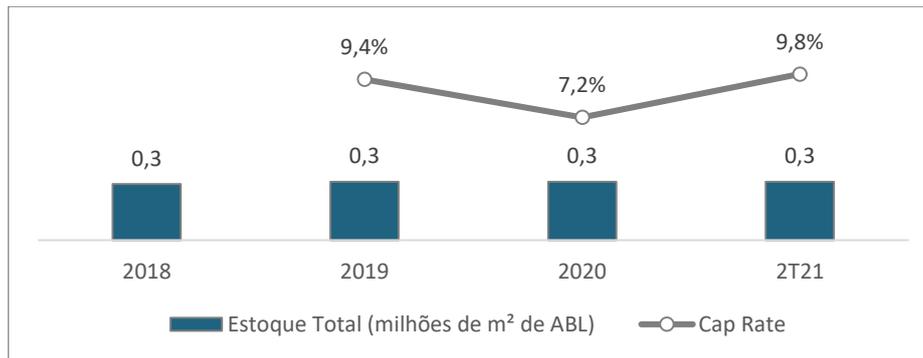


EVOLUÇÃO PREÇO PEDIDO (R\$/M²)



Mercado sem entregas nos últimos 2 anos e sem previsão de novas entregas.
Constante queda na taxa de vacância (7,2% no 1T2021 vs. 38,3% no 3T19).
Preço pedido estável. Preço pedido para A+ em R\$ 26,0 no 2T2021.

CAP RATE, % E ESTOQUE, M²



Fonte: Banco de dados SiLA 2T21, acessado em Setembro de 2021 e análise do Gestor

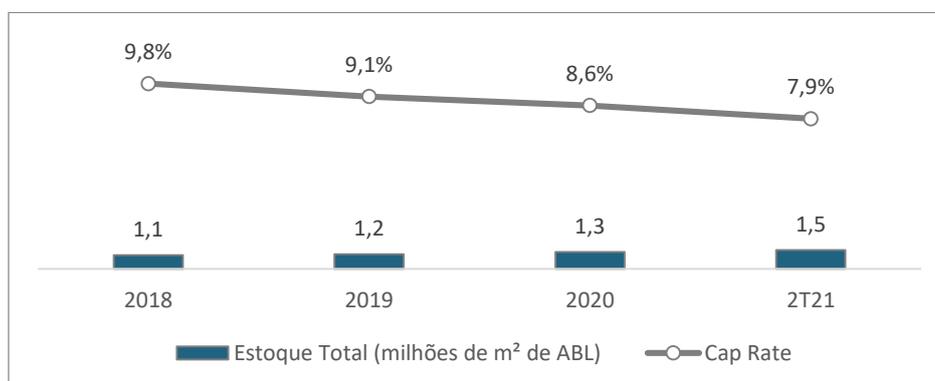
Mercado da Grande Belo Horizonte

Vacância na Grande Belo Horizonte diminuiu consideravelmente, chegando a 3,8% no 2º trimestre de 2021, sendo um mercado muito atrativo para novos desenvolvimentos logísticos. Além disso, o aluguel pedido médio no 2º trimestre de 2021 chegou a R\$ 25,00 em uma alta histórica. Diante da redução de áreas disponíveis para locação e aumento do aluguel médio de mercado, os empreendimentos existentes tendem a se valorizar, comprimindo a curva de *cap rate*, de acordo com análises do Gestor e do Consultor Imobiliário. A taxa composta de crescimento anual do estoque de galpões logísticos e industriais do Estado de Minas Gerais é de 8,4% (oito vírgula quatro por cento) desde 2018.

Informações de Mercado – A+ e A



CAP RATE, % E ESTOQUE, M²



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 91 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 pelos Tribunais, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor, (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes, (iii) criação de tributos; bem como, (iv) diferentes interpretações ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira do Fundo. Os efeitos de medidas de alteração fiscal não podem ser quantificados. Nesse contexto, o Governo recentemente apresentou ao Congresso Nacional o Projeto de Lei nº 2.337/2021, que prevê alterações na tributação sobre a renda, inclusive quanto às regras de tributação de investimentos nos mercados financeiro e de capitais brasileiro. Recomenda-se especialmente que Cotistas prospectivos acompanhem os desenvolvimentos do referido Projeto de Lei. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (ii) as cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

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, conseqüentemente, 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 a Administradora, 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 a Administradora; (ii) a contratação, pelo Fundo, de partes relacionadas a Administradora, 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 relacionado à destituição sem Justa Causa do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor

O **Consultor Imobiliário** e/ou Gestor poderão ser destituídos sem Justa Causa mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o quórum aplicável, e o pagamento **dos valores previstos na Cláusula 9.7 do Regulamento do Fundo. Neste cenário, o pagamento de tais quantias extraordinárias aos prestadores de serviços poderá ter**

efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais, impactando negativamente o retorno esperado dos Cotistas.

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 pela Administradora, 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 a Administradora não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento da Administradora 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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Risco Referente ao Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo 9.6 deste Prospecto Preliminar foi elaborado pelo Gestor existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O estudo de viabilidade relativo à presente Oferta foi elaborado pelo Gestor e o Investidor da Oferta deverá ter cautela atentar-se na análise das informações apresentadas no Estudo de Viabilidade, uma vez que foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo. Dessa forma, o Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Além disso, o Estudo de Viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável preciso em função das premissas e metodologias adotadas pelo Gestor, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.

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

No 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 global para o ano de 2021 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia. 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, bem como o ritmo de vacinações, 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 às 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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, 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.

Risco de Conclusão da Auditoria apenas até a Data de Liquidação

O processo de realização de auditoria para aquisição dos Ativos Imobiliários poderá atrasar ser concluído até a Data de Liquidação ou mesmo após o encerramento da Oferta, de modo que a análise de riscos do investimento nos Ativos Imobiliários poderá ser concluída somente após referido procedimento. Dessa forma não há garantias de que a análise dos riscos dos ativos pretendidos pelo Fundo seja satisfatória e o Gestor poderá optar por não realizar referidos investimento em sua totalidade. Adicionalmente, 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.

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 estejam 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 o Coordenador Líder, 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 43 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 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 brasileira 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 (“**IRRF**”), 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 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 - O Fundo é obrigado a distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros 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. A distribuição destes lucros pelo Fundo a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeita-se à incidência do IRRF, à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos auferidos pelos Cotistas residentes no Brasil sujeitam-se também à incidência do 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 IR pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica.

Cumprido ressaltar que são isentos do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física cujas (i) cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista e/ou Investidor seja (ii) 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 (iii) 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 ("**Investidores 4373**")

Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do IRRF 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, os ganhos de capital auferidos pelos Investidores 4373 na alienação de cotas do Fundo realizadas em bolsa de valores serão isentos do IRRF. Ainda, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no artigo 85, § 4º, da IN RFB nº 1.585/15, estarão isentos do IR 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

dependem 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

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

A XP Investimentos foi fundada em 2001, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores, 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) gestão de recursos, com mais de R\$ 94 bilhões de reais sob gestão em suas diferentes gestoras especializadas, sob a marca "XP Asset", que oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável, fundos de investimentos imobiliários e outros fundos de investimento estruturados; e (iii) mercado de capitais, que 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 9 de novembro de 2020, o Grupo XP contava com mais de 2.645.000 clientes ativos e mais de 7.000 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R\$ 563 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 32 ofertas que totalizaram R\$ 10,2 bilhões em volume distribuído, representando 59,1% de participação nesse segmento até Novembro 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 2º lugar, tendo distribuído R\$ 2,7 bilhões em 24 operações no período.

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 240 (duzentos e quarenta) 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., com 15 anos de atuação no mercado, sendo atualmente a 8ª maior gestora do Brasil, conforme Ranking Anbima de Gestão de Fundos de Investimento em 21 de julho de 2021.

O Gestor oferece portfólio de produtos para investidores institucionais e pessoas físicas que buscam independência, robustez e consistência em seus investimentos, possuindo 10 estratégias diferentes de investimento. Com mais de R\$ 119 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 133 profissionais, dedicados às atividades de gestão dos ativos de nossos mais de 2,1 milhões de investidores.

A filosofia de gestão do Gestor possui os seguintes pilares:

Sólido Histórico na Economia Real. Time sênior de gestores e analistas que possuem histórico de atuação relevante em cada um dos segmentos de cobertura, elevando nossa capacidade de filtrar as melhores oportunidades.

Aquisições com governança. Busca por tornar sócios dos principais *players* de cada segmento, alavancando a capacidade de gestão sem abrir mão do alinhamento de interesses.

Ampla cobertura. Sinergia entre ativos reais e de crédito. Oferecimento de uma ampla cobertura em todos os segmentos relevantes do mercado imobiliário local: crédito,

desenvolvimento residencial, galpões logísticos e industriais, hotéis, lajes corporativas e shopping centers.

Dentre os ativos do portfólio atual do Gestor, destacam-se:

Fundos de Ativos Reais:

- XP Malls (XPML11): Fundo imobiliário com gestão ativa de 12 shoppings em 5 estados, incluindo o Shopping Cidade Jardim. O fundo obtém renda com a exploração imobiliária de shopping e ganho de capital, mediante a compra e venda de empreendimentos.
- XP Logística (XPLG11): Fundo imobiliário com gestão ativa focada no segmento logístico. 13 condomínios; 123 módulos/anexos performados; 2 empreendimentos em construção, dentre os quais o Centro de Distribuição da Leroy Merlin. Obtém renda por meio de locação dos ativos e lucros imobiliários mediante reciclagem de portfólio.
- XP Properties (XPPR11): Fundo imobiliário com gestão ativa focada em áreas de lajes corporativas, educação e hospitais. Possui lajes em 6 edifícios no estado de SP, dentre as quais o Ed. Rebouças utilizado pelo Nubank. Obtém renda por meio de locação dos ativos e lucros imobiliários mediante reciclagem de portfólio.
- XP Hotéis (XPTH11): Fundo imobiliário com gestão ativa, explorando hotéis no Brasil. 14 hotéis no portfólio, sendo 3 em São Paulo-SP, dentre os quais o Pullman Ibirapuera. A renda é gerada pelas unidades hoteleiras detidas pelo fundo.
- XP Industrial (XPIN11): Fundo imobiliário com gestão ativa focada no segmento industrial. 5 condomínios e 90 módulos/anexos performados. Obtém renda por meio de exploração de galpões industriais detidos pelo fundo.

Fundos de Crédito Imobiliário e Fund of Funds:

Permutas/Recebíveis:

- XP Crédito Imobiliário: Fundo de investimento com aplicação de seus recursos em ativos financeiros com lastro imobiliário, tais como CRI, Debênture, LCI, LH e FIIs.
- Maxirenda: Fundo de investimento com aplicação em CRIs e Desenvolvimento Imobiliário Residencial, por meio de permutas financeiras.

Fundos de Fundos:

- XP Selection e FoF 90: Fundo de investimento com gestão ativa focada em alocação de cotas de FIIs listados em bolsa.

Fundos de Desenvolvimento:

- XP Idea!Zarvos: Fundo de Investimento Imobiliário fruto de parceria com a Idea!Zarvos, empresa com sólida estratégia de investimento e *track record* em empreendimentos residenciais, comerciais e de uso misto em São Paulo/SP. Ganho de capital através de incorporações residenciais e de uso misto.
- XP Exeter: Fundo de Investimento Imobiliário fruto de parceria com a consultoria americana Exeter Property Group, uma das maiores do mundo em termos de ABL sob gestão. Ganho de capital através do investimento (direto ou indireto) em ativos imobiliários do segmento logístico.

Perfil da Equipe:

A equipe do Gestor dedicada à gestão do Fundo é composta pelos seguintes profissionais:

Pedro Carraz. Sócio do Grupo XP., é responsável pela gestão dos fundos imobiliários de Ativos Reais da XP Asset Management, incluindo shoppings, galpões, lajes corporativas e hotéis. Possui mais de 13 anos de experiência no mercado imobiliário, tendo trabalhado na BRMalls Participações S/A durante 9 anos e meio, desde a criação da empresa em 2007. Ingressou na XP Asset Management em julho/17. É formado em Engenharia de Produção pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-RJ) e possui a Certificação de Gestores ANBIMA (CGA).

Gabriel Paz. Membro da equipe de gestão dos fundos imobiliários da XP Asset Management, ingressou na gestora em 2020 e é responsável pela estruturação e gestão de fundos imobiliários alternativos. Possui mais de 13 anos de experiência no mercado imobiliário, tendo trabalhado durante 8 anos na HSI – Hemisfério Sul Investimentos, e previamente com passagem pela Cyrela Brazil Realty (RS e SP). É formado em Direito pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul (PUC-RS).

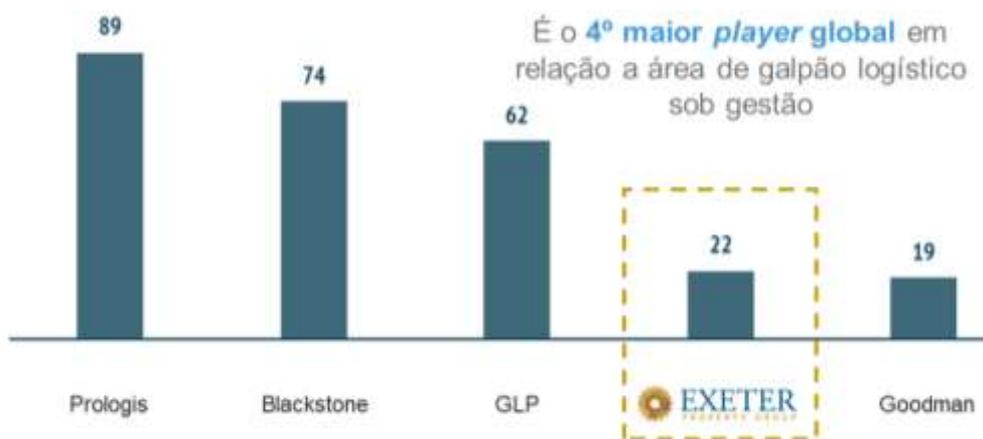
Breve Histórico do Consultor Imobiliário

Exeter Brasil Investimentos Imobiliários Ltda. foi constituída no Brasil em 2020 para adquirir, desenvolver, redesenvolver, locar, 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 15 anos de atuação no mercado imobiliário e tem US\$ 18,8 bilhões em ativos sob gestão em 31 de março de 2021. De acordo com a pesquisa da PERE 2020, a Exeter Property Group figura em 22º 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 tem, em média, mais de 26 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 150 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 Preliminar, 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 Preliminar, 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 o Gestor

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

A Administradora e o Gestor 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 o Gestor

O Coordenador Líder e o Gestor são empresas do Grupo XP, ambas sob controle comum. Assim, o Coordenador Líder e o Gestor mantêm relacionamento comercial frequente. O Coordenador Líder atua como distribuidor por conta e ordem de fundos de investimento geridos pelo Gestor. Ainda, tais sociedades são parte de contrato de compartilhamento de recursos e rateio de despesas, compartilhando os serviços de determinadas áreas internas de apoio que prestam serviços comum a ambas as partes, tais como departamento jurídico, segurança de informação, recursos humanos, entre outras. Na data deste Prospecto, o relacionamento entre o Coordenador Líder e o Gestor 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, o Gestor e sociedades pertencentes ao conglomerado econômico do Gestor contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades. O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro Cotas Classe A 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 Preliminar, 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 Preliminar, 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 Preliminar, 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 Preliminar, 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.

9. ANEXOS

- 9.1.** INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO
- 9.2.** REGULAMENTO DO FUNDO
- 9.3.** 1º INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO
- 9.4.** 2º INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO
- 9.5.** 3º INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO
- 9.6.** 4º INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO
- 9.7.** 5º INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO
- 9.8.** DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR,
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- 9.9.** DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER,
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- 9.10.** ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9.1.

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
TEMIS II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

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 “**TEMIS II - 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 **TEMIS II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**; e

Esta deliberação e o Regulamento do Fundo com seus anexos deverão ser registradas junto a Comissão de Valores Mobiliários, com fundamento no § 3º do art. 1.368-C da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, com redação dada pela Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019, regulamentada pela Instrução CVM Nº 615, de 2 de outubro de 2019 e o item 1.1.29 do Anexo VIII, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.863,

de 27 de dezembro de 2018, com a redação dada pelo Ato Declaratório Executivo COCAD nº 1, de 16 de janeiro de 2020.

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

Rio de Janeiro, 08 de junho de 2021.

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

Testemunhas:

1. _____

Nome:
CPF:

2. _____

Nome:
CPF:

9.2.

REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGULAMENTO

DO

**XP EXETER II DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII**

Datado

de

07 de outubro de 2021

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO 2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	3
CAPÍTULO 3. PRAZO DE DURAÇÃO	3
CAPÍTULO 4. PÚBLICO ALVO	3
CAPÍTULO 5. OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO	4
CAPÍTULO 6. PRESTADORES DE SERVIÇOS	8
CAPÍTULO 7. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO	10
CAPÍTULO 8. VEDAÇÕES	17
CAPÍTULO 9. SUBSTITUIÇÃO E DESCREDECIMENTO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO	19
CAPÍTULO 10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXAS DE GESTOR E CONSULTOR IMOBILIÁRIO	22
CAPÍTULO 11. ENCARGOS DO FUNDO	27
CAPÍTULO 12. COTAS E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	28
CAPÍTULO 13. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO	32
CAPÍTULO 14. AMORTIZAÇÃO E RESGATE	34
CAPÍTULO 15. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA	35
CAPÍTULO 16. APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO	35
CAPÍTULO 17. RISCOS	36
CAPÍTULO 18. ASSEMBLEIA GERAL	36
CAPÍTULO 19. CONFLITO DE INTERESSES	42
CAPÍTULO 20. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	42
CAPÍTULO 21. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	44
CAPÍTULO 22. ATOS E FATOS RELEVANTES	45
CAPÍTULO 23. LIQUIDAÇÃO	45
CAPÍTULO 24. TRIBUTAÇÃO	47
CAPÍTULO 25. DISPOSIÇÕES FINAIS	47
ANEXO I – DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO	49
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	59
ANEXO III – EXEMPLOS NUMÉRICOS DE MECANISMO DE CLAWBACK	60
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	64

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 03 (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 (“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, cujo investimento em cada imóvel será de decisão e aprovação exclusivas do Administrador; e/ou
- (iii) cotas de fundos de investimento imobiliário; e/ou
- (iv) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam o investimento em Imóveis;

5.2.1. O Fundo poderá, ainda, observado o limite de até 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio líquido, adquirir (i) Ativos Imobiliários para posterior locação ou quaisquer outros tipos de exploração comercial permitidas; 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 e com aprovação e decisão do Administrador, 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 5º, 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 Administrador, 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 praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável.

5.8. O Administrador deverá, conforme orientação 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, 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, podendo contar com a orientação do Gestor e 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 Rua Joaquim Floriano, 820, conjunto 54, Itaim Bibi, CEP 04534-003, 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 pelo Balcão 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 orientação 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 sem prejuízo dos deveres de fiscalização, monitoramento e acompanhamento do Administrador e/ou do Gestor e da responsabilidade subsidiária que lhe sejam atribuídos pela regulamentação aplicável, cada prestador de serviço do Fundo é o único responsável, na prestação e execução do serviço, por 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 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 ou no documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, 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; e
 - c) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

7.2. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo, nos termos do artigo 29, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472/08.

7.3. 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, sendo que, tais investimentos em imóveis serão de decisão e aprovação exclusivas do Administrador;
- (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 DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

7.4. O Administrador conferirá poderes ao Gestor para que este adquira os ativos financeiros listados na Política de Investimentos (exceto Ativos Imobiliários e imóveis, inclusive aqueles adquiridos por meio das SPEs), de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão.

7.5. 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 e com aprovação do Administrador 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.

7.6. 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 interveniência 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 e condições 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 e a aprovação do Administrador.

7.7. 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, 70% (setenta 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.

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 Imobiliário 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 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 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. Adicionalmente, será devido ao Agente de Controladoria o valor correspondente a 60.000,00 (sessenta mil reais) pagos em parcela única em até 5 dias úteis contados da data em que for realizada a primeira integralização de Cotas do Fundo.

10.1.3. 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”).

10.1.4. 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").

10.1.5. 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.

10.1.6. 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 2,00% (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 previamente para cada Imóvel ou Ativo Imobiliário e apresentado ao grupo de trabalho formado por representantes do Gestor e do Consultor Imobiliário mencionadas no item 7.5 acima, que devem ser aprovados pelo Gestor e ratificados pelo Administrador, sendo certo que, caso os custos efetivos superem o valor aprovado, a Taxa de Desenvolvimento incidirá somente sobre o valor aprovado. No caso do orçamento, 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 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 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 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 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 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 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 (uma 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 previamente para cada Imóvel ou Ativo Imobiliário e apresentado ao 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, e que devem ser aprovados pelo Gestor e ratificados pelo Administrador, sendo certo que, caso os 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 deverá apresentar as propostas de locação e/ou extensão de locações ao 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, que devem ser aprovadas pelo Gestor e ratificadas pelo Administrador. Nos casos de aprovação, 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 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 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 integrarem 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, bem como pelo extrato emitido aos Cotistas pelo Balcão B3 relativo as Cotas custodiadas eletronicamente no sistema de Balcão B3.

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 ao Balcão 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 item 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. Nos termos do artigo 15, inciso VI, da Instrução CVM nº 472/08, no âmbito da Primeira Emissão de Cotas Classe A do Fundo, serão emitidas até 300.000 (trezentas mil) Cotas Classe A, com valor unitário de emissão de R\$1.000,00 (mil reais) por Cota Classe A, totalizando até R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

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 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.

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 pelo Escriturador.

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 pelo Balcão 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.

12.8.3. As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos (“Fundos 21”), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

12.9. 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 do Fundo negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão e Ciência de Risco, nos termos da regulamentação em vigor.

13.2. As Cotas 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 ou no documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, 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 ou do documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

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 ou documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, 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 ou documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, 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.

13.4. As Cotas subscritas no âmbito desta Oferta Restrita poderão somente ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após 90 (noventa) dias da data de subscrição.

13.5. Os pagamentos programados no sistema do Balcão B3 deverão seguir o procedimento e regimento deste sistema, abrangendo todas as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, inclusive os Cotistas Inadimplentes.

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 orientar o Administrador a 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.

14.4. Farão jus a quaisquer valores devidos a Cotistas nos termos deste Regulamento, incluindo decorrentes de distribuições de rendimentos, os Cotistas, inscritos no registro de Cotistas no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

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 Administrador, 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.

17.2. Em adição aos riscos indicados na cláusula 17.1. acima., o Fundo e os Cotistas estão ainda submetidos ao “*Risco relacionado à destituição sem Justa Causa do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor*”. Neste sentido, conforme previsto na cláusula 9.7 deste Regulamento, na hipótese de destituição do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor sem Justa Causa, serão devidos ao Consultor Imobiliário e/ou ao Gestor os valores previstos na cláusula 9.7 deste Regulamento. Neste cenário, o pagamento de tais quantias extraordinárias aos prestadores de serviços poderá ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais, impactando negativamente o retorno esperado 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) a aprovação dos atos que caracterizem potencial Conflito de Interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- (xii) alteração do Prazo de Duração do Fundo ou do Período de Investimento, ressalvadas as prorrogações permitidas nos termos deste Regulamento; e
- (xiii) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

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

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

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

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

18.3.1. 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) e (xiii) da Cláusula 18.1 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes, em Assembleia Geral de Cotistas, e que representem:

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

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

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

18.12. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, sendo certo que referido pedido deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

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

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

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

18.13. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- (i) o Administrador, 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 orientar o Administrador a 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 Dia Útil imediatamente anterior a respectiva data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

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

20.5. O Gestor, com o 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 Be (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 20.8 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 (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 conseqüente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos Financeiros, Títulos e Valores Mobiliários e Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

23.3. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados 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, 07 de outubro de 2021.

DocuSigned by:
Renan Dutra Moreira TAVARES
Assinado por: RENAN DUTRA MORENO TAVARES
CPF: 12042805769
Data/Hora da Assinatura: 07/10/2021 | 09:02:34 PDT
ICP
Brasil
00060706033C40009433A0404B73BAE0DA

DocuSigned by:
Thiago de Gusmao Delfino dos Santos
Assinado por: THIAGO DE GUSMAO DELFINO DOS SANTOS:1454728...
CPF: 14547289735
Data/Hora da Assinatura: 07/10/2021 | 13:18:47 PDT
ICP
Brasil
4042E1A0CEBA548730D261DB20AAE0880

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

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.
Agente de Controladoria	Tem a definição constante da Cláusula 6.6 do Regulamento.
Análise Preliminar	Tem a definição constante da Cláusula 5.3, (i), do Regulamento.
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 deste Regulamento, cuja gestão e administração seja de responsabilidade da Gestora e que possua como principal propósito o investimento em Imóveis.
Ativo Imobiliário Objetivado	Tem a definição constante da Cláusula 5.3, (i), do Regulamento.
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.
Balcão B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3
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 todos e quaisquer 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 Allocáveis	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 Allocáveis 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 ou dos documentos de aceitação da oferta, caso não haja boletim 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, Rua Joaquim Floriano, 820, conjunto 54, Itaim Bibi, CEP 04534-003, 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 XP EXETER II DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FIP</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 XP EXETER II DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FIP</i> ”, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.
Cotas	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, 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, do respectivo Compromisso de Investimento, do boletim de subscrição de Cotas ou do documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, 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 sábados, domingos ou feriados nacionais.
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 Alocação	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	XP EXETER II DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII , inscrito no CNPJ/ME sob o nº 42.463.823/0001-01.

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. 11 da Resolução CVM nº 30/21.
Investidores Qualificados	Significam os investidores qualificados, conforme definidos pelo art. 12 da Resolução CVM nº 30/21.
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.
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 <i>Clawback</i>	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 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 Alocáveis, desde a data de seu efetivo desembolso.
Resolução CVM nº 30/21	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021
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 (*roadshow*); 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	Significa o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
Viabilidade Preliminar	Tem a definição constante da Cláusula 5.3, (ii), (b), do Regulamento.

...

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		Valores (para fins de exemplo)
Referência	Conceito	
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 Alocáveis	R\$ 103.000.000
K = J*(1+C)^nB	Capital e Custos Alocáveis 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 Alocáveis ajustados pelo Retorno Preferencial	-R\$ 122.674.648
= M = (L-)	= Lucro do Investimento no Ativo Imobiliário	R\$ 30.325.352
(X) I	(X) 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		Valores (para fins de exemplo)
Referência	Conceito	
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 Alocáveis	R\$ 103.000.000
K = J*(1+C)^nB	Capital e Custos Alocáveis 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 Alocáveis ajustados pelo Retorno Preferencial	-R\$ 122.674.648
= M = (L-)	= Lucro do Investimento no Ativo Imobiliário	-R\$ 2.674.648
(X) I	(X) 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 Alocáveis 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		
<i>(qualquer momento entre (i) início do Período de Investimentos e (ii) final do Prazo de Duração do Func</i>		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
A	Capital Subscrito	R\$ 100.000.000
B	Capital Integralizado <i>(até o momento)</i>	R\$ 80.000.000
C	Retorno Preferencial <i>(em R\$, até o momento)</i>	R\$ 6.000.000
D	Distribuições <i>(até o momento)</i>	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%
$F = E*(D-B)$	Taxa de Performance a ser distribuída <i>(até 80%)</i>	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 <i>(em R\$)</i>	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		
$J = E*(I-G)$	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 <i>(em R\$)</i>	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		
$M = E*(L-G)$	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

Momento intermediário		
<i>(qualquer momento entre (i) início do Período de Investimentos e (ii) final do Prazo de Duração do Fundo</i>		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
A	Capital Subscrito	R\$ 100.000.000
B	Capital Integralizado <i>(até o momento)</i>	R\$ 80.000.000
C	Retorno Preferencial <i>(em R\$, até o momento)</i>	R\$ 6.000.000
D	Distribuições <i>(até o momento)</i>	R\$ 52.000.000
E	Valor Justo dos Ativos Imobiliários <i>(até o momento)</i>	R\$ 98.000.000
F	Taxa de Performance	20%
Como (i) $D \div A \geq 0,5$, (ii) $(D+E) \div A \geq 1,5$, 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 <i>(até 80%)</i>	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 <i>(em R\$)</i>	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 Duraçã	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 <i>(em R\$)</i>	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 R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).
Quantidade de Cotas Classe A a serem emitidas na Primeira Emissão:	Até 300.000 (trezentas mil).
Lote Adicional de Cotas Classe A:	Até 20%, isto é, até 60.000 (sessenta 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:	80.000 (oitenta mil) Cotas Classe A, que representam R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais).
Montante Mínimo por investidor:	10.000,00 (dez mil reais), equivalente a 10 (dez) Cotas Classe A.
Número de Classes e Séries:	Cotas Classe A de série única.
Forma de Distribuição das Cotas Classe A:	Oferta Pública nos termos da Instrução CVM nº 400/03.
Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas Classe A:	Via MDA operacionalizado pelo Balcão B3.
Tipo de Distribuição:	Pública Primária.
Regime de Colocação:	Melhores Esforços.
Público Alvo:	Investidores Qualificados, conforme definidos pelo art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
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 a serem emitidas na 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.

9.3.

1º 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 ALTERAÇÃO DO TEMIS II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 Temis II – Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 42.463.823/0001-01 (“Fundo”), resolve:

- (i) Alterar a atual denominação social do Fundo para “XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII”;
- (ii) Aprovar a contratação da **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 n.º 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, para o exercício da gestão de carteira do Fundo;
- (iii) Aprovar a contratação da **EXETER BRASIL INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Rua Joaquim Floriano, 820, conjunto 54, Itaim Bibi, CEP 04534-003, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 38.001.801/0001-44, para o exercício dos serviços de consultoria imobiliária do Fundo;
- (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 300.000 (trezentas 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. 12º da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Oferta”, “Instrução CVM 400” e “Resolução CVM 30”, respectivamente) pelo preço de subscrição e de emissão de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante inicial da Oferta de até R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“Montante da Oferta”), podendo o Montante da Oferta ser aumentada em até 20%, isto é, em até 60.000 (sessenta 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 80.000 (oitenta mil) Cotas Classe A, perfazendo o volume mínimo de R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais). A Oferta será registrada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 400.

- (v) Aprovar a contratação 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/ME 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; e
- (vi) 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 completa toda e qualquer versão anterior.

Sendo assim, assina o presente instrumento.

Rio de Janeiro, 06 de agosto de 2021.

DocuSigned by:

Assinado por: THIAGO DE GUSMÃO DELFINO DOS SANTOS:1454728...
CPF: 14547289735
Data e hora da Assinatura: 06/08/2021 | 14:38:47 PDT
ICP-Brasil

DocuSigned by:

Assinado por: ALAN RUSSO NUJMAN:10151961704
CPF: 10151961704
Data e hora da Assinatura: 06/08/2021 | 14:04:53 PDT
ICP-Brasil

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

9.4.

2º 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 ALTERAÇÃO DO TEMIS II – FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

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 Temis II – Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 42.463.823/0001-01 (“Fundo”), resolve:

- (i) Alterar a atual denominação social do Fundo para “XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII”;
- (ii) Aprovar a contratação da **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 n.º 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, para o exercício da gestão de carteira do Fundo;
- (iii) Aprovar a contratação da **EXETER BRASIL INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Rua Joaquim Floriano, 820, conjunto 54, Itaim Bibi, CEP 04534-003, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 38.001.801/0001-44, para o exercício dos serviços de consultoria imobiliária do Fundo;
- (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 300.000 (trezentas 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. 12º da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Oferta”, “Instrução CVM 400” e “Resolução CVM 30”, respectivamente) pelo preço de subscrição e de emissão de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante inicial da Oferta de até R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“Montante da Oferta”), podendo o Montante da Oferta ser aumentada em até 20%, isto é, em até 60.000 (sessenta 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 80.000 (oitenta mil) Cotas Classe A, perfazendo o volume mínimo de R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais). A Oferta será registrada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 400.

- (v) Aprovar a contratação **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/ME 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; e
- (vi) 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 completa toda e qualquer versão anterior.

Sendo assim, assina o presente instrumento.

Rio de Janeiro, 06 de agosto de 2021.

DocuSigned by:

Assinado por: THIAGO DE GUSMÃO DELFINO DOS SANTOS:1454728...
CPF: 14547289735
Data e hora da Assinatura: 06/08/2021 | 14:38:47 PDT


DocuSigned by:

Assinado por: ALAN RUSSO NUJMAN:10151981704
CPF: 10151981704
Data e hora da Assinatura: 06/08/2021 | 14:04:53 PDT


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

3º INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO XP EXETER II DESENVOLVIMENTO
LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

ANEXO I – REGULAMENTO VIGENTE DATADO DE 27 DE AGOSTO DE 2021

9.6.

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 ALTERAÇÃO DO XP EXETER II DESENVOLVIMENTO
 LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

Por este instrumento particular (“Instrumento de Alteração”), 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“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, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”), do XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 42.463.823/0001-01 (“Fundo”) resolve:

- (i) Aprovar a nova versão do regulamento do Fundo, com alterações realizadas de modo a atender as exigências encaminhadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“Balcão B3”), em 03 de setembro de 2021. Neste sentido, o regulamento passará a vigorar, a partir da presente data, na forma constante do Anexo I (“Regulamento”), substituindo por completo toda e qualquer versão anterior; e
- (ii) Autorizar o Administrador a praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes no presente Instrumento de Alteração.

Sendo assim, assina o presente Instrumento de Alteração na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 16 de setembro de 2021.

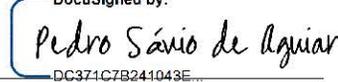
DocuSigned by:
 Alan Russo Nijmaw
 Assinado por: ALAN RUSSO NAIMAN/10151981704
 CPF: 10151981704
 Data/Hora de Assinatura: 17/09/2021 | 11:49:03 PDT


DocuSigned by:
 Thiago de Gusmao Delfino dos Santos
 Assinado por: THIAGO DE GUSMAO DELFINO DOS SANTOS/1454723...
 CPF: 1454723...
 Data/Hora de Assinatura: 17/09/2021 | 10:58:48 PDT


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

Testemunhas:

1. 
 18D6FCFD9A3244C...

2. 
 DC371C7B241043E...

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO XP EXETER II DESENVOLVIMENTO
LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

ANEXO I – REGULAMENTO VIGENTE DATADO DE 16 DE SETEMBRO DE 2021

9.7.

5º 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 ALTERAÇÃO DO XP EXETER II DESENVOLVIMENTO
LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

Por este instrumento particular (“Instrumento de Alteração”), 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“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, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”), do XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 42.463.823/0001-01 (“Fundo”) resolve:

- (i) Aprovar a nova versão do regulamento do Fundo, com alterações realizadas de modo a atender as exigências encaminhadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“Balcão B3”), em 04 de outubro de 2021. Neste sentido, o regulamento passará a vigorar, a partir da presente data, na forma constante do Anexo I (“Regulamento”), substituindo por completo toda e qualquer versão anterior; e
- (ii) Autorizar o Administrador a praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes no presente Instrumento de Alteração.

Sendo assim, assina o presente Instrumento de Alteração na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 07 de outubro de 2021.

DocuSigned by:
Renan Dutra Moreno Tavares
Assinado por: RENAN DUTRA MORENO TAVARES
CPF: 10443029769
Data/Hora da Assinatura: 07/10/2021 | 09:02:34 PDT
ICP-Brasil
08B60798933C4008943A04B73BAECDA

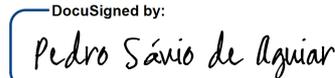
DocuSigned by:
Thiago de Gusmao Delgado dos Santos
Assinado por: THIAGO DE GUSMAO DELFINO DOS SANTOS:1454728...
CPF: 14547289735
Data/Hora da Assinatura: 07/10/2021 | 13:18:46 PDT
ICP-Brasil
4942E1A2EBAS4873BD251DB20AAE98B0

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

Administrador

Testemunhas:

1. 
DocuSigned by:
Miguel Xavier de Brito Martins
18D6FCED9A3244C

2. 
DocuSigned by:
Pedro Sávio de Aguiar
DC374C7B241043E...

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO XP EXETER II DESENVOLVIMENTO
LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

ANEXO I – REGULAMENTO VIGENTE DATADO DE 07 DE OUTUBRO DE 2021

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 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, 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 Estatuto Social ("Administradora"), na qualidade de administradora do **XP EXETER II DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – 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 sob o nº 42.463.823/0001-01 ("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

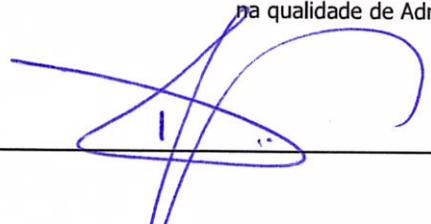
- (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e informações fornecidas ao mercado durante a Oferta
- (ii) o prospecto preliminar de distribuição pública primária de cotas classe A da primeira emissão do Fundo ("**Prospecto 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 classe A 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 Preliminar e no Prospecto Definitivo são verdadeiras;
- (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, e fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do empreendimento que integram o Prospecto Preliminar ou que venham a integrar o Prospecto Definitivo, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

Rio de Janeiro, 17 de setembro de 2021

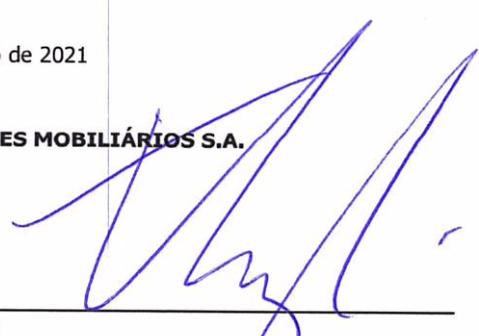
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

na qualidade de Administradora

Nome:
Cargo:


Vanessa Rigolizzo Reis
Procuradora

Nome:
Cargo:


Thiago Gusmão Delino dos Santos
Procurador



MATRIZ: Av. Presidente Vargas, 435 - 12º andar - Rio de Janeiro - Tel.: (21) 2507-6151
SUCURSAIS: Av. das Américas, 700 - Bloco 8 - Loja 212 B, C, D e E - Barra da Tijuca - Tel.: (21) 2493-1320
Estrada do Galeão, 2315 - Loja G - Ilha do Governador - Tel.: (21) 2259-8897

ATO N.º 003
LIVRO N.º SBT-2030-PR
FOLHA N.º 004

Procuração bastante que fazem: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A (MATRIZ e FILIAL)**, na forma abaixo:

Saibam os que este público instrumento de procuração bastante virem que no ano de dois mil e vinte e um (2021), 24º dia do mês de maio, na cidade Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na filial do(a) 18º OFÍCIO DE NOTAS, situado(a) na(o) Av. das Américas 700, Bloco 8, Lojas 220 E / F, perante mim, PAULO FREDERICO DE OLIVEIRA, ESCRIVENTE, compareceram como outorgantes: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A (MATRIZ)**, inscrita no CNPJ sob nº 36.113.876/0001-91, endereço Av. das Américas n.º 3434, Bloco 07, Grupo 201, Barra da Tijuca, cidade de Rio de Janeiro, RJ, e **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, (FILIAL)** inscrita no CNPJ sob nº 36.113.876/0004-34, endereço na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 132 parte, Itaim Bibi, São Paulo- SP, CEP: 04534-004, ambas neste ato, representadas por seu diretor **ALEXANDRE LODI DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n.º 109641316, expedida pelo IFP em 13/05/1994, inscrito no CPF/MF sob o nº 076.922.737-66 e diretor **JOSÉ ALEXANDRE COSTA DE FREITAS**, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade n.º 78.657 expedida pela OAB/RJ em 08/03/2009, inscrito no CPF/MF sob o nº 008.991.207-17, ambos com endereço comercial à Av. das Américas, n.º 3434, Bloco 07, Grupo 201, Barra da Tijuca, cidade de Rio de Janeiro, RJ; por mim identificados conforme documentos mencionados do que dou fé, e, perante mim, pelas outorgantes, por seus representantes, foi dito que por este público instrumento, nomeiam e constituem seus bastante procuradores: **ALAN RUSSO NAJMAN**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade reg. n.º 172.759, expedida pela OAB/RJ em 12/03/2012, inscrito no CPF/MF sob o nº 101.519.617-94; **BIANCA GALDINO BATISTELA**, brasileira, casada, assessora jurídica, portadora da identidade nº 26.731.028-2, inscrita no CPF/MF sob o nº 090.766.477-63; **CESAR REINALDO LEAL PINTO**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade n.º 20870-1 expedida pelo CRE - 1ª região em 10/04/96, inscrito no CPF sob o nº 371.893.797-20; **ISMAR MARCOS SIQUEIRA LEITE**, brasileiro, casado, tecnólogo em tecnologia da informação, portador do documento nº 12833225-1 expedido pelo IFP em 30/06/1998, inscrito no CPF sob o nº 091.266.727-31; **JOÃO PAULO BELLO DE SOUSA BEZERRA**, brasileiro, Solteiro, Advogado, portador da cédula de identidade nº 179.386, expedida pela OAB-RJ em 20/03/2013, inscrito no CPF/MF sob o nº 109.117.207-23, **JORGE CEZAR PORCIANO DEROSSI**, brasileiro, casado, contador, portador do documento nº 084.173 expedido pelo(a) CRC-RJ, inscrito no CPF sob nº 011.966.457-79; **LEANDRO SIMÕES DE FARIA E FREITAS LIMA**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da carteira de identidade nº 21.181.547-7, expedida pelo(a) DIC-RJ em 15/01/2007, inscrito no CPF sob o nº 109.261.227-03; **LEONARDO GOULART DE SOUZA**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da carteira de identidade n.º 21.501.847-4, expedida pelo DETRAN, inscrito no CPF sob o nº 124.281.107-99; **LUIS ANTONIO RIBEIRO DE MAGALHÃES**, brasileiro, solteiro, contador, portador do documento nº 100.109/O-6 expedido pelo(a) CRC-RJ em 02/04/2010, inscrito no CPF sob nº 665.280.707-68; **MARCELO HIDEKI OUCHI**, brasileiro, casado, administrador de empresas, RG n.º 25.317.537-9 expedido pela SSP-SP em 27/03/1996, inscrito no CPF sob o nº 288.995.578-88; **MARIA CAROLINA ABRANTES LODI DE OLIVEIRA**, brasileira, casada, advogada, portadora do documento 10897673-9, expedido pelo(a) DETRAN-RJ em 27/09/2016, inscrita no CPF sob nº 092.675.697-40; **MARIA EUNICE MOTTA MENDES DE FARIAS MELLO**, brasileira, casada, advogada, portadora do documento nº 136.147 expedido pelo(a) OAB/RJ em 30/01/2013 (2.ª via,) inscrita no CPF sob nº 088.887.377-82; **NATHÁLIA GUEDES ESTEVES**, brasileira, solteira, assessor jurídico, RG nº. 20.956.806-2, expedido pelo DIC-RJ em 20/02/2009, inscrita no CPF sob o nº. 107.606.197-43; **NILSON RAPOSO LEITE**, brasileiro, casado, bacharel em direito, portador da identidade n.º. 309497022, expedida pelo Detran/RJ, inscrito no CPF/MF sob o n.º 011.155.984-73; **PAULO HENRIQUE AMARAL SÁ**, brasileiro, casado, advogado, RG. nº. 20.788.384-4, expedido pelo Detran-RJ em 28/03/2005, inscrito no CPF sob o nº. 116.871.997-60; **RAPHAEL MAGALHÃES MORGADO**, brasileiro, casado, advogado, portador do documento nº 173.178 expedido pelo(a) OAB-RJ em 04/04/2012, inscrito no CPF sob nº 124.307.327-69; **RENAN DUTRA MORENO TAVARES**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da cédula de identidade reg. n.º 201.161, expedida pela OAB/RJ em 28/08/2015, inscrito no CPF/ME sob o nº 120.428.057-69; **ROBERTA MAGALHÃES CERETO**, brasileira, divorciada, advogada, portadora da identidade nº 113.336, OAB/RJ, inscrita no CPF nº 078.978.057-78; **ROBSON GONÇALVES FERNANDES**, brasileiro, separado judicialmente, economista, portador do documento nº 19642-8 expedido pelo(a) CRE-RJ, inscrito no CPF sob nº 817.139.597-04; **SILVIA CRISTINA DE OLIVEIRA**, brasileira, casada, coordenadora administrativa, portadora da C.I. RG nº 09104233-3, expedida pelo IFP/DETRAN/RJ em 19/06/2007, inscrita no CPF sob nº 025.634.157-56; **THIAGO SILVEIRA DO CARMO**, brasileiro, em união estável, economista, portador da cédula de identidade n.º 22017322-3, expedida pelo DETRAN/RJ em 23/06/2008, inscrito no CPF/MF sob o n.º 123.295.787-92; **THIAGO DE GUSMÃO DELFINO DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da identidade n.º 208.979 OAB/RJ, expedida em 06/10/2016, inscrito no CPF sob o n.º 145.472.897-35; **THIAGO FERREIRA AUCAR**, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da Carteira de Identidade n.º 12.062.821, expedida pela SSP/MG em 17/06/2009, inscrito no CPF/MF sob o n.º 076.632.026-00; **VANESSA RIGOLIZZO REIS**, brasileira, casada, especialista jurídica, portadora da cédula de identidade nº 11.587.640-1, expedido pelo(a) DETRAN em 08/04/2003, inscrito no CPF sob o nº 115.180.587-44, todos com endereço comercial à Av. das Américas, n.º 3434, Bloco 07, Grupo 201, Barra da Tijuca, cidade do Rio de Janeiro, RJ; e **BRUNA SOUZA NOEL**, brasileira, solteira, Auxiliar Administrativa, portadora da cédula de identidade nº 33.264.121-1, expedido pelo(a) SSP-SP em 03/12/2002, CPF: 219.715.008-10; **MARCELO TAKESHI YANO DE ANDRADE**, brasileiro, união estável, advogado, portador do documento nº 27.272.909-7, expedido pelo(a) SSP-SP em 24/09/1998, inscrito no CPF sob nº 313.854.188-77; **RICARDO LUCAS**

Cartório 18º Ofício de Notas
Marcos Paulo Permondes de Jesus
Substituto do Tabelião
MARCOS PAULO PERMONDES DE JESUS

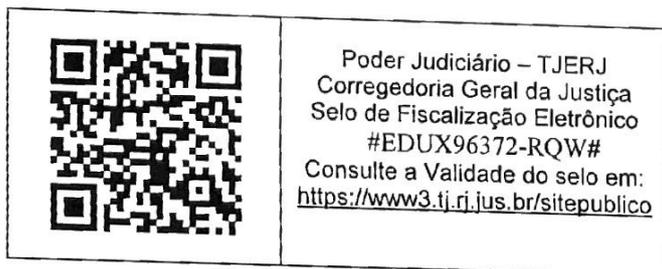
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

AAA 021233667

DARA DA SILVA, brasileiro, casado, assessor jurídico, portador do documento nº 47.469.586-4, expedido pelo(a) SSP-SP em 19/01/2010, inscrito no CPF sob o nº 394.911.448-39, SONIA REGINA MENEZES, brasileira, solteira, Coordenadora Administrativa, portadora do documento nº 19.418.526-6, expedido pelo(a) SSP-SP em 28/07/2007, inscrita no CPF sob o nº 085.575.688-86, todos com endereço comercial à Av. Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, SP. PODERES: (1) SEMPRE EM CONJUNTO, com (i) 01 (um) Diretor ou (ii) mais 01 (um) procurador: a) representar a Outorgante perante a Secretaria da Receita Federal; Delegacia Especial de Instituições Financeiras, a "CVM" - Comissão de Valores Mobiliários, "ANBIMA" - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capital; "CETIP S.A." - Mercados Organizados; "CBLC" Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia; BM&F Bovespa, B3 - Brasil Bolsa Balcão, na prática de todos e quaisquer atos, podendo assinar requerimentos e correspondências de toda a natureza; requerer e retirar quaisquer certidões perante referidos órgãos; b) representar a Outorgante perante empresas Certificadoras, para fins de requerimento de cartões e equipamentos para "e-CNPJ"; atualização de softwares, substituição e manutenção de equipamentos, bem como atualização e renovação de cadastro; c) representar a Outorgante perante Sociedades e Instituições de qualquer natureza, de direito público ou privado, notadamente aquelas sociedades emissoras de títulos e valores mobiliários que venham a ser adquiridos por fundos de investimentos, clubes de investimentos e/ou carteiras administradas pela Outorgante; d) assinar quaisquer escrituras inclusive para emissão de títulos e valores mobiliários, contratos e respectivos instrumentos de aditamento, retificação ou ratificação, termos de quitação de CRA, CRI e/ou CCI, declarações, termos de liberação de garantia e/ou outros documentos relacionados às funções de Agente Fiduciário, Agente de Notas Promissórias, Agente de Letras Financeiras, Agente de Garantia, Titular de Golden Share, Titular de Ação Preferencial ou Ordinária, Trustee, Agente Administrativo, Controlling Agent, Agente Registrador, Instituição Custodiante; e) representar a Outorgante enquanto administradora, gestora ou prestadora de serviços de custódia, controladoria e escrituração de fundos de investimentos, podendo assinar instrumentos de constituição e/ou encerramento e/ou liquidação, regulamentos, contratos e respectivos instrumentos de aditamento, retificação e/ou ratificação, Termos de Cessão e/ou Termos de Cessão Consolidado de Direitos Creditórios, ou ainda, Listas ou Recibos de Cessão de Direitos Creditórios, escrituras de compra e venda de imóveis e respectivos contratos de financiamento, Livros de Registro e de Transferência de Ações, de Debêntures, relativos às Companhias investidas dos fundos de investimentos sob sua administração/gestão, constituir direito real de superfície em imóveis de titularidade dos fundos de investimento administrados pela Outorgante e outros documentos correlatos; f) assinar os Balancetes, Livros Diário e Razão, Demonstrações Financeiras e demais informações obrigatórias para a CVM e BACEN; g) assinar contratos, propostas, aditivos, bem como distratos onde a Outorgante for parte; (2) quaisquer dos procuradores, **ISOLADAMENTE**: representar a Outorgante em Assembléias Gerais, tais como, mas não se limitando, de Debenturistas, Credores, Titulares de Notas Promissórias, de Letras Financeiras, de CRA, CRI ou CCI e de Acionistas, bem como em Assembléias Gerais de Cotistas, Acionistas de Companhias investidas dos fundos de investimento sob administração / gestão da Outorgante, Condomínio dos imóveis de titularidade dos fundos de investimento sob administração / gestão da Outorgante, com poderes para assinar as atas e respectivos livros de Atas de Assembléias Gerais e Livro de Presença, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações; (3) procurador LUIS ANTONIO RIBEIRO DE MAGALHÃES, **ISOLADAMENTE**, representar a Outorgante perante Juntas Comerciais, Prefeituras Municipais em todo o território nacional, Receita Federal, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, para fins de cadastro, obtenção de certidões, impugnação de débitos e/ou regularização e/ou cancelamento de quaisquer pendências da Outorgante, bem como para prática de quaisquer atos concernentes à e-FINANCEIRA. Enfim, todos os documentos, EXCETO ordens de movimentação financeira, em que a Outorgante atue como prestador de serviço, conforme aplicável. Pela presente procuração, a OUTORGANTE autoriza os OUTORGADOS, no limite dos poderes acima conferidos, a praticarem todos e quaisquer atos que sejam necessários ao fiel cumprimento do presente mandato. **A presente tem validade por 01 (um) ano e torna sem efeito as procurações lavradas nestas notas, Livro SBT-2016-PR, folhas 060, Ato 056, datada de 06/10/2020. A PRESENTE FOI LAVRADA SOB MINUTA APRESENTADA, À PEDIDO DAS PARTES.** Certifico que pelo presente ato são devidas custas no valor total de R\$313,89 da Tabela 22 Lei 6370/12 item 2b, acrescido de R\$62,77 FETJ, R\$15,69 do FUNDPERJ, R\$15,69 do FUNPERJ, R\$12,55 FUNARPEN, R\$5,50 do PMCMV, R\$71,16 distribuidor e R\$16,52 (ISSQN). Assim o disseram do que dou fé, e me pediram lhes lavrasse a presente que lhes li em voz alta, aceitam e assinam dispensando as testemunhas instrumentárias conforme lhe faculta o Provimento 18/81 da Corregedoria Geral da Justiça. Eu Paulo Frederico de Oliveira (PAULO FREDERICO DE OLIVEIRA), Escrevente, lavrei, li e encerro o presente ato colhendo a(s) assinatura(s). (ASS) OLIVEIRA TRUST **DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A (MATRIZ e FILIAL) - ALEXANDRE LODI DE OLIVEIRA**, diretor // OLIVEIRA TRUST **DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A (MATRIZ e FILIAL) - JOSÉ ALEXANDRE COSTA DE FREITAS**, diretor. Eu (ASS) Luis Vitoriano Vieira Teixeira, Tabelião do 18.º Ofício de Notas, a subscrevo e assino. **TRASLADADA NESTA DATA.** Rio de Janeiro, 24 de maio de 2021. Eu J. J. Substituto do Tabelião, a subscrevo e assino. -.-.-.

CARTÓRIO 18º OFÍCIO DE NOTAS
Paulo Frederico de Oliveira
Escrevente
Matr. 943074

CARTÓRIO 18º OFÍCIO DE NOTAS
Marcos Paulo Fernandes de Vellozo
Substituto do Tabelião
Matr. 9411157



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") 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 300.000 (trezentas mil) cotas classe A nominativas e escriturais da 1ª (primeira) emissão ("Cotas Classe A" e "Emissão", respectivamente) do **XP EXETER II DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – 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 da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 42.463.823/0001-01 ("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 tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que:

- (i) 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") e as constantes do Estudo de Viabilidade 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 disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta sobre as Cotas Classe A, o Fundo e 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.

Rio de Janeiro, 17 de setembro de 2021.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Na qualidade de Coordenador Líder da Oferta

FABRÍCIO CUNHA DE ALMEIDA:05638864717  Assinado de forma digital por FABRÍCIO CUNHA DE ALMEIDA:05638864717
Dados: 2021.09.17 08:40:38 -03'00'

Nome: Fabrício Cunha de Almeida
Cargo: Diretor

GABRIEL KLAS DA ROCHA LEAL:08711082755  Assinado de forma digital por GABRIEL KLAS DA ROCHA LEAL:08711082755
Dados: 2021.09.17 08:40:18 -03'00'

Nome: Gabriel Klas da Rocha Leal
Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

O Estudo de Viabilidade da Primeira Emissão de Cotas do XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – 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 setembro de 2021.

Para a realização desta análise foram utilizadas informações baseadas em dados históricos do mercado imobiliário e financeiro, sendo que algumas das premissas consideradas foram baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa existente à época do estudo. Desta forma, o Estudo de Viabilidade não deve ser assumido como garantia de rentabilidade. O Gestor e o Consultor Imobiliário não podem ser responsabilizados por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

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 a obtenção de renda e ganho de capital aos seus cotistas por meio do investimento, direto ou indireto, em Ativos Imobiliários, conforme definidos no Regulamento e Prospecto do Fundo, abaixo definido, a critério do Gestor com suporte do Consultor Imobiliário.

A análise do Fundo foi realizada pelo Gestor e Consultor Imobiliário tendo em vista as seguintes considerações: (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 do período de 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 uso logístico visando obter renda e ganho de capital. Tendo em vista a redução dos níveis inflacionários e patamares de juros (atualmente em 5,25%), a procura por investimentos alternativos vem aumentando, assim sendo o Gestor oferece aos investidores uma nova tese 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.



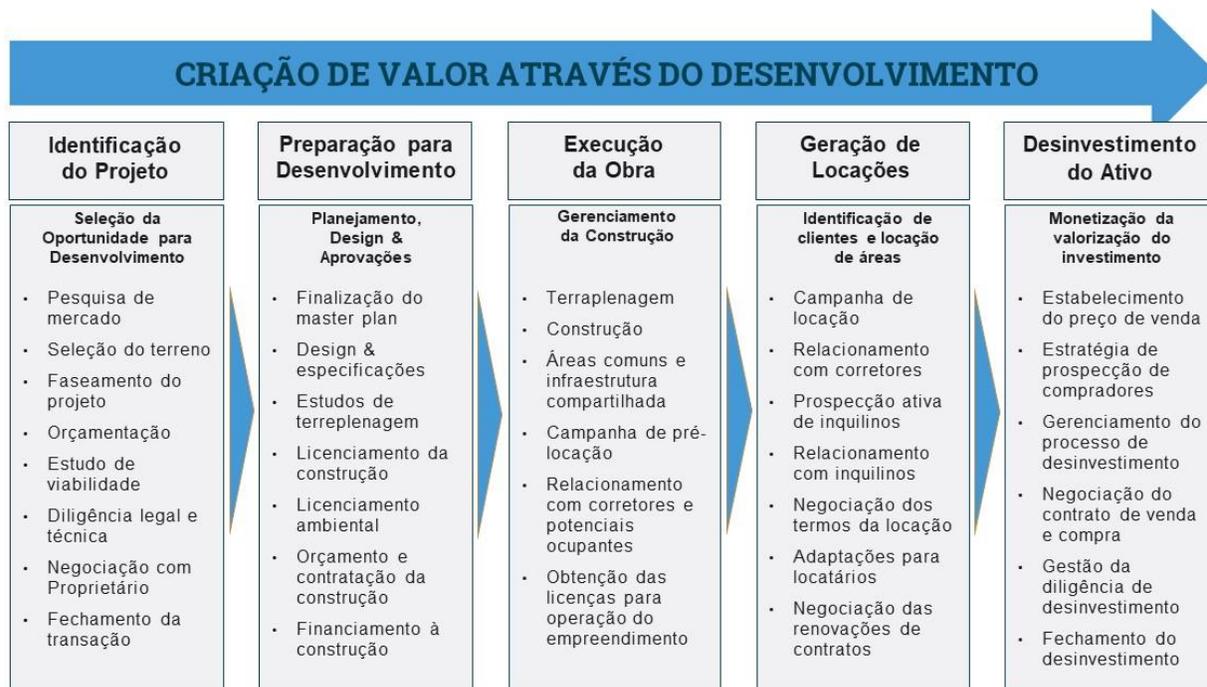
Tendo em vista a ampla *expertise* global da Exeter no desenvolvimento e locação de imóveis logísticos, a capilaridade regional da XP Asset, um dos diferenciais do Fundo é a capacidade de originação de Ativos Imobiliários Logísticos de alto padrão, prezando pela localização, qualidade construtiva e total aderência das especificações técnicas dos imóveis às expectativas mais modernas dos diversos setores logísticos e do setor de varejo e e-commerce. Também, da mesma forma, destaca-se a capacidade de gestão dos Ativos Imobiliários Logísticos, 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 imóvel 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;
- 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:



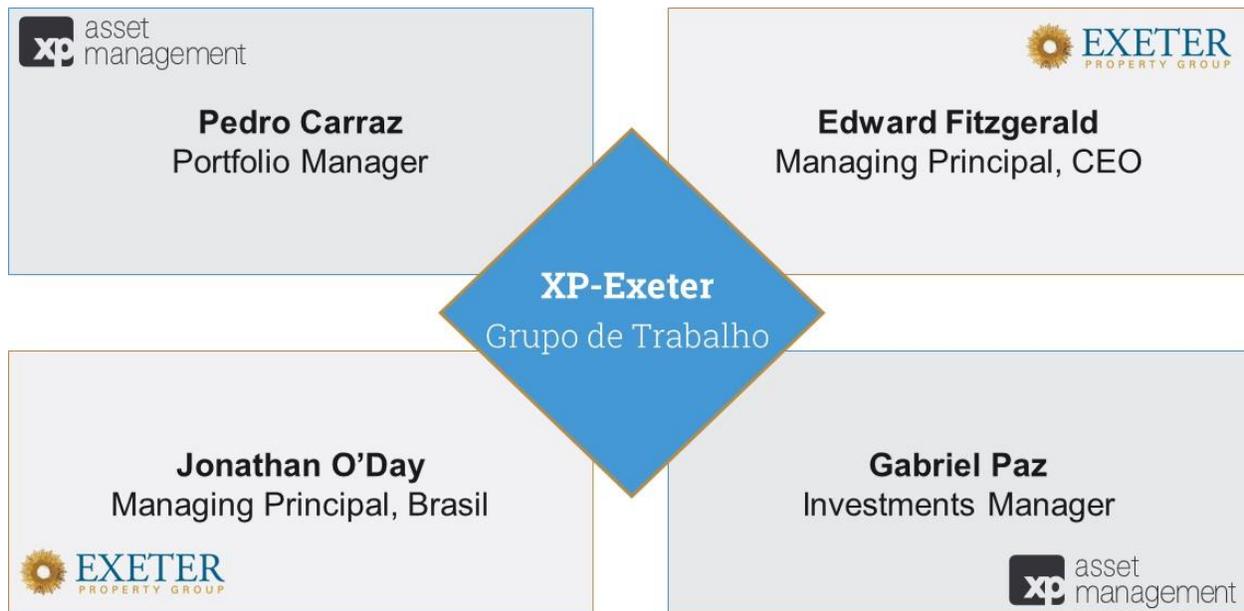
2. OBJETIVO

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital por meio de investimentos conforme orientação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, mediante a aquisição 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. Desta forma, o investimento na compra de terrenos e desenvolvimento imobiliário dos ativos logísticos 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 logísticos em mercados primários no Brasil,



3. HISTÓRICO INVESTIMENTOS

3.1) Fundo XP EXETER I

A XP Asset, em conjunto com a Exeter, faz a gestão do Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico – FII (“XP Exeter I”), que possui ao todo três investimentos, conforme abaixo:

3.1.1) Jandira - SP

Características do Projeto



Resumo

- Aquisição: Abril 2021
- ABL: 17.051 m²
- Investimento total: R\$ 32 mm
- Construção:
 - Início em Junho de 2021
 - Duração de 8 meses
- *Net Effective Rent* : R\$ 20,70/m²
- *Holding Period*: 21 meses
- *Exit cap*: 8,0%
- Participação XPEX: 100%

Nota

O valor de comprometimento do ativo é de R\$ 54mm que inclui o pagamento do terreno no 36º mês.

Estamos trabalhando com um cenário de saída antecipada, onde o comprador irá quitar a dívida com o dono do terreno, gerando a exposição de apenas R\$ 32 mm.

Projeções de Retorno

Holding Period: 21 meses

	Total	2021	2022	2023
Contribuições	(32,0)	(32,0)	(0,1)	0,0
Distribuições	40,0	0,0	2,7	37,3
Saldo	(32,0)		2,7	37,3

TIR	22,5%
TIR (IPCA+)	18,5%
MoiC	1,30

Holding Period: 12 meses – Logo após entrega

	Total	2021	2022	2023
Contribuições	(32,0)	(32,0)	(0,1)	0,0
Distribuições	37,01	0,00	37,0	0,0
Saldo	(32,0)		36,9	0,0

TIR	32,9%
TIR (IPCA+)	27,8%
MoiC	1,18

3.1.2) Extrema – MG

Características do Projeto



Resumo

- Aquisição: Maio 2021
- ABL: 77.351 m²
- Investimento total: R\$ 72,7 mm
- Construção:
 - Início em Junho de 2021
 - Duração de 17 meses
- *Net Effective Rent*: R\$ 20,40/m²
- *Holding Period*: 20 meses
- *Exit cap*: 8,0%
- Participação XPEX: 35,8%

Projeções de Retorno

	Total	2021	2022	2023
Contribuições	(72,7)	(15,4)	(57,2)	0,0
Distribuições	94,3	0,0	0,0	94,3
Saldo	21,6	(15,4)	(57,2)	94,3

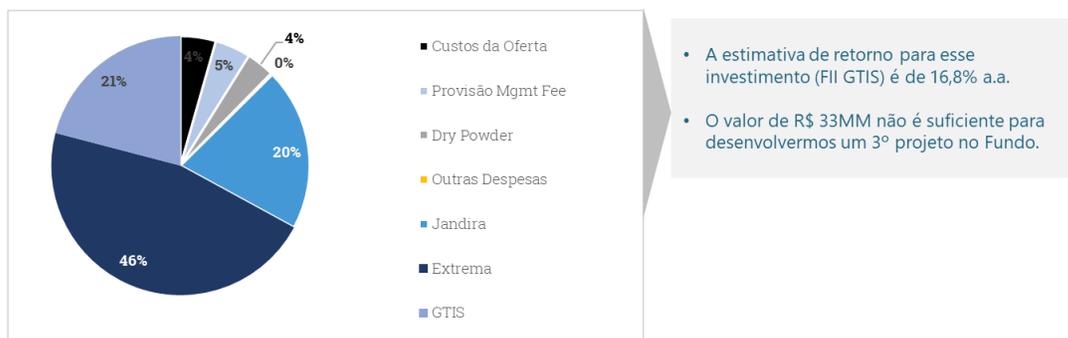
TIR	43,7%
TIR (IPCA+)	38,7%
MoiC	1,33

3.2) Alocação de Capital

O terceiro investimento realizado foi financeiro, através da compra de cotas do FII GTLG11. Assim, a alocação do capital do XP Exeter I é a seguinte:

Alocação da Oferta

Oferta Total: 157.546.000,00



Fonte: Projeções XP Asset e Exeter

4. PREMISSAS

O Estudo de Viabilidade considerou a liquidação da distribuição pública de, inicialmente, 300.000 (trezentas mil) cotas classe A de série única ("Cotas Classe A"), integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas Classe A do Fundo ("Oferta") em novembro de 2021, e foram realizadas projeções, em termos reais, respeitando o prazo do Fundo. A rentabilidade foi estimada, considerando o retorno individual por projeto com base no fluxo de caixa líquido:

- (-) 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 Estudo de Viabilidade contemplará:

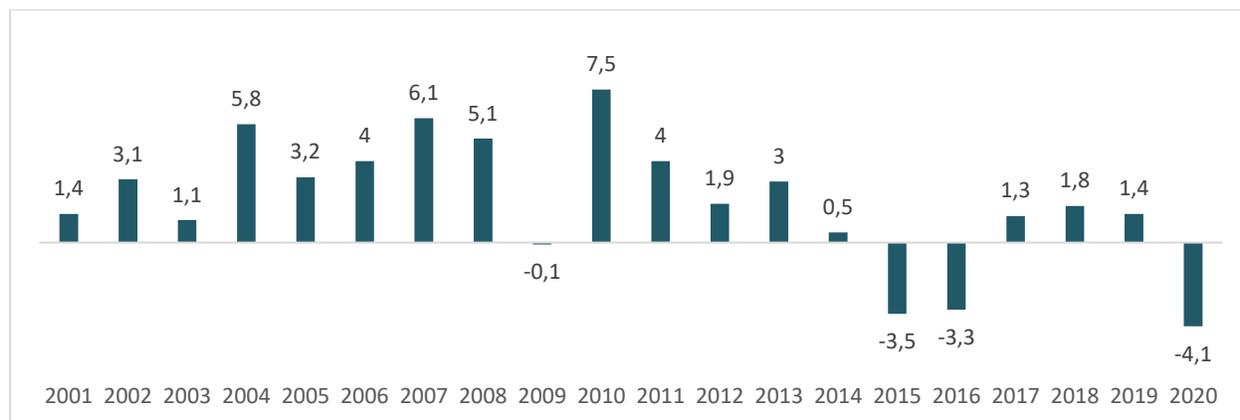
- (i) Projeções do Resultado Operacional Líquido dos Ativos Imobiliários do Fundo;
- (ii) Projeção da aplicação do caixa não comprometido em Ativos Financeiros; e
- (iii) Projeção de despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo.

4.1) Premissas Macroeconômicas

Conforme expectativas de mercado e as premissas da área macroeconômica do Gestor, as premissas macroeconômicas utilizadas foram:

Projeção	IPCA	INCC	IGP-M	CDI
2021	6,5%	12,7%	18,4%	6,9%
2022	3,7%	7,8%	4,0%	6,9%
2023	3,5%	4,1%	4,2%	6,0%
2024	3,2%	3,6%	3,7%	6,0%
2025	3,2%	3,3%	3,4%	6,0%

4.1.1.) Expectativa do Crescimento do PIB Real



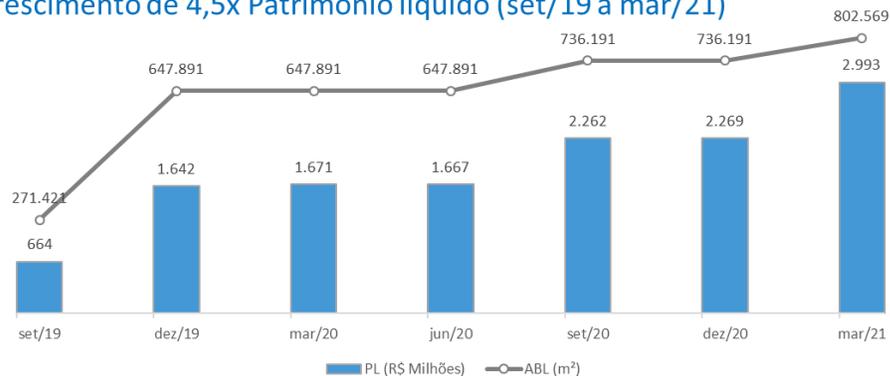
Estimativa de crescimento para 2021 é de 3,20%, segundo o ministério da economia.

Fonte: IBGE – Contas nacionais trimestrais

4.1.2) Crescimento do XP Log FII desde o IPO

Crescimento de 3x ABL (set/19 a mar/21)

Crescimento de 4,5x Patrimônio líquido (set/19 a mar/21)



Fonte: XP Asset

4.1.3) COVID-19

No estudo de viabilidade em questão, foi utilizado pela XP Asset, dados econômico-financeiros esperados pelo mercado e premissas levando em consideração expectativas de originação e alocação dos ativos com os recursos captados na Oferta do Fundo, considerando, inclusive e quando aplicável, os efeitos econômicos da pandemia de Coronavírus (“COVID-19”).

Destaca-se que, em razão da crise causada pela pandemia da COVID – 19, é possível que as receitas financeiras decorrentes dos Ativos Imobiliários descritos neste Estudo de Viabilidade sofram algum impacto adverso, prejudicando a rentabilidade esperada aos Cotistas.

Neste contexto, recentemente, a denominada "Variante Delta" da COVID-19 obrigou Países com alta taxa de vacinação a retrocederem e iniciarem procedimentos de restrição ao deslocamento de pessoas, podendo agravar os efeitos citados anteriormente. Entretanto, a XP Asset procura, diligentemente, investir em estruturas em projetos com características de forma a mitigar tais riscos e minimizar possíveis impactos ao investidor do Fundo.

5. ALOCAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA

5.1) Valor da Oferta Inicial

O valor da Oferta abaixo é apresentado em milhares de R\$.

Data da Oferta	Nov-21
Nº de Cotas Classe A	300
Valor da Cota Classe A	1.000,0
Valor bruto da Oferta	300.000,0

5.2) 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\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais):

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Comissão de Estruturação ¹	2.250.000,00	0,75%
Comissão de Coordenação ¹	2.250.000,00	0,75%
Comissão de Distribuição ¹	7.500.000,00	2,50%
Tributos sobre Comissões	1.281.682,34	0,43%
Advogados	550.000,00	0,18%
Taxa de Registro CVM ¹	317.314,36	0,11%
Taxa de Registro de Valores Mobiliários B3 ¹	52.500,00	0,02%
Taxa de Registro ANBIMA ¹	15.021,00	0,01%
Outras Despesas	20.000,00	0,01%
TOTAL	14.236.517,70	4,75%

Os custos da distribuição primária da Oferta são arcados pelo Fundo. Desta forma, o valor líquido de captação da Oferta será de R\$ 75.619.194,05.

5.3) 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 terreno, foi aplicado o valor abaixo, referente à Taxa de Desenvolvimento devida ao Consultor Imobiliário:

Taxa de Desenvolvimento	2,00%
-------------------------	-------

5.4) 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.

5.5) Premissas de cada Ativo Imobiliário

PROJETO 1

Localização: Contagem/MG

Área do terreno (m²): 136.910,00

Custo de aquisição do terreno (R\$/m² ABL): 524,00

CAPEX R\$/m² ABL (projetos, legalização e construção): 2.008,00

ABL (Área Bruta Locável): 49.241

Data de inauguração prevista: dez/22

Comercialização (aluguel, curva de absorção e despesas de comercialização):

Aluguel Médio Estimado (R\$/m²): 22,90

Absorção financeira: 5 meses (aprox. 9.651 m² por mês)

Data de saída: abr/24

Cap rate saída: 8,0%

Valor de Venda (R\$): 187.389.442

TIR e MOIC estimados: 30,6% (25,9% com IPCA+) | 1,6

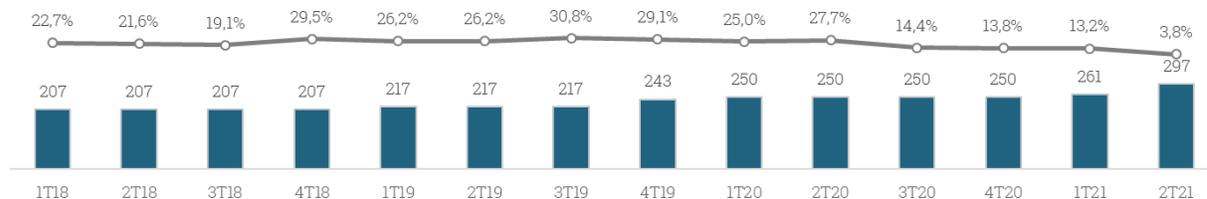
Fonte: XP Asset e Exeter

Centro de Custo	Valor Absoluto (R\$ mm)	Valor (R\$/m ² ABL)	% Valor por categoria
Terreno	25,30	514	20%
Construção	97,31	1.976	77%
Outros	3,84	78	3%
Total	126,45	2.568	100%

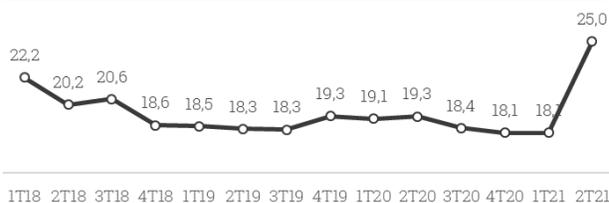
Fonte: XP Asset e Exeter

Informações de Mercado – A+ e A

EVOLUÇÃO ESTOQUE TOTAL ('000 M²) E TAXA DE VACÂNCIA (%)



EVOLUÇÃO PREÇO PEDIDO (R\$/M²)



- Mercado vem se consolidando, mostrando queda na vacância de 26,2% para 3,8% nos últimos 2 anos
- Baixa taxa de vacância (**3,8% no 2T2021**)
- Preço pedido sofrendo preço de alta por conta da baixa vacância, alcançando R\$ 25,0 no 2T2021

Fontes: Siila Brasil

	Total	2021	2022	2023	2024
Contribuições	-70,7	-7,6	-62,4	-0,7	0,0
Distribuições	116,0	0,0	0,0	3,4	112,6
Saldo		-7,6	-62,4	2,7	112,6

Fontes: XP Asset e Exeter | Premissa IPCA: XP Asset

PROJETO 2

Localização: Brasília/DF

Área do terreno (m²): 130.573

Custo de aquisição do terreno (R\$/m² ABL): 539,37

CAPEX R\$/m² (projetos, legalização e construção): 1.618

ABL (Área Bruta Locável): 64.890

Data de inauguração prevista: mar/23

Aluguel Médio Estimado (R\$/m²): 21,10

Absorção Financeira: 5 meses (aprox. 12.978m² por mês)

Data de saída: jun/24

Cap rate saída: 8,5%

Valor de Venda (R\$): 219.240.120

TIR e MOIC estimados: 29,5% (24,9% com IPCA+) | 1,6

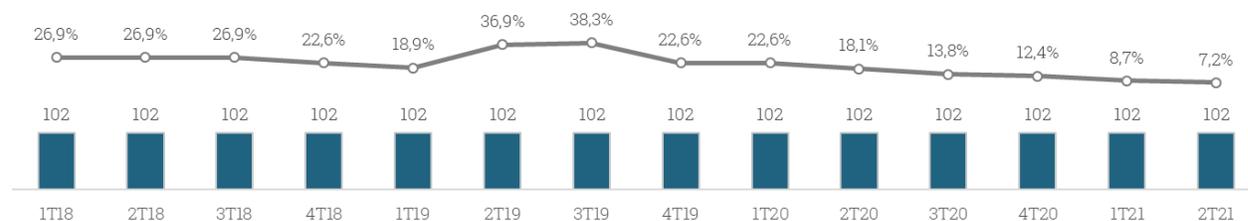
Fonte: XP Asset e Exeter

Centro de Custo	Valor Absoluto (R\$ mm)	Valor (R\$/m ² ABL)	% Valor por categoria
Terreno	35,0	539	24%
Construção	103,1	1.589	72%
Outros	5,0	78	4%
Total	143,1	2.206	100%

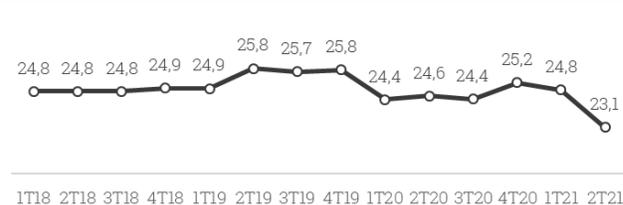
Fonte: XP Asset e Exeter

Informações de Mercado – A+ e A

EVOLUÇÃO ESTOQUE TOTAL ('000 M²) E TAXA DE VACÂNCIA (%)



EVOLUÇÃO PREÇO PEDIDO (R\$/M²)



Mercado sem entregas nos últimos 2 anos e sem previsão de novas entregas.



Constante queda na taxa de vacância (**7,2% no 1T2021 vs. 38,3% no 3T19**).



Preço pedido estável. Preço pedido para A+ em R\$ 26,0 no 2T2021.

Fontes: Silla Brasil

Projeções de fluxo de caixa	Total	2021	2022	2023	2024
Contribuições	-86,2	-10,9	-62,2	-13,1	0,0
Distribuições	139,8	0,0	0,0	3,8	136,0
Saldo		-10,9	-62,2	-9,3	136,0

Fontes: XP Asset e Exeter | Premissa IPCA: XP Asset

PROJETO 3

Localização: Osasco/SP

Área do terreno (m²): 78.656

Custo de aquisição do terreno (R\$/m² ABL): 1.416

CAPEX R\$/m² ABL (projetos, legalização e construção): 1.659

ABL (Área Bruta Locável): 39.125

Data de inauguração prevista: jun/23

Aluguel Médio Estimado (R\$/m² ABL): 28,40

Absorção financeira: 5 meses (aprox. 7.825m² por mês)

Data de saída: fev/24

Cap rate saída: 8,0%

Valor de Venda (R\$):184.448.110

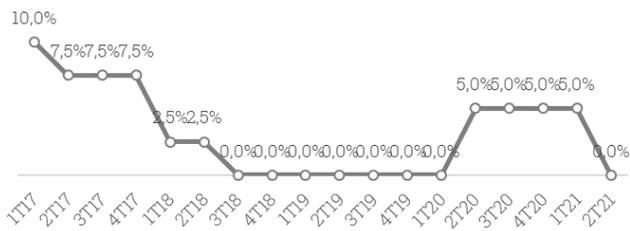
TIR e MOIC estimados: 28,2% (23,6% com IPCA+) | 1,4

Fonte: XP Asset e Exeter

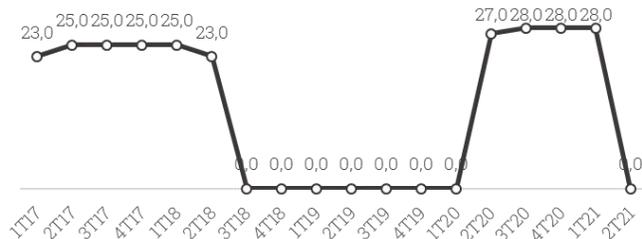
Centro de Custo	Valor Absoluto (R\$ mm)	Valor (R\$/m ² ABL)	% Valor por categoria
Terreno	55,4	1.416	45%
Construção	64,2	1.640	52%
Outros	4,3	110	3%
Total	123,9	3.166	100%

Fonte: XP Asset e Exeter

TAXA DE VACÂNCIA (%)



EVOLUÇÃO PREÇO PEDIDO (R\$/M²)



Mercado de *last-mile* em São Paulo possui baixo inventário logísticos pela dificuldade de se encontrar terrenos com viabilidade para desenvolvimento. Consequentemente, há menos dados para acompanhamento. Os gráficos apresentam a evolução do ativo CL 15 Anhanguera, o competidor mais próximo ao projeto pretendido.

CL 15 Anhanguera



O ativo se mostrou resiliente durante a pandemia, tendo apenas 5% de vacância com preço pedido de R\$ 28 por m². Atualmente sem vacância.



Preço pedido de ativos *last-mile* são diferenciados do restante do mercado logístico (R\$ 28 vs. R\$ 18,6, média do preço pedido no Estado de São Paulo para A+ e A em 2T21)

Fontes: Siila Brasil

Projeção fluxo de caixa	Total	2021	2022	2023	2024
Contribuições	-105,2	-9,0	-50,9	-45,3	0,0
Distribuições	132,8	0,0	0,0	2,2	130,6
Saldo		-9,0	-50,9	-43,1	130,6

Fontes: XP Asset e Exeter Premissa IPCA: XP Asset

PROJETO 4¹

Trata-se de projeto ainda em fase inicial de negociação e premissas consideradas pela Gestora de acordo com métricas médias de mercado.

Localização: a ser definida

Área do terreno (m²): aproximadamente 110.000,00

Custo de aquisição do terreno (R\$/m² ABL): 600

CAPEX R\$/m² ABL (projetos, legalização e construção): 1.681

ABL (Área Bruta Locável): 55.000

Data de inauguração prevista: jul/23

Aluguel Médio Estimado (R\$/m²): 18,30

Absorção: 9 meses (aprox. 6.111 m² por mês)

Data de saída: out/24

Cap rate saída: 8,0%

Valor de Venda (R\$): 185.940.776

TIR e MOIC estimados: 21,2% (17,3% com IPCA+) | 1,5

Fonte: XP Asset e Exeter

Centro de Custo	Valor Absoluto (R\$ mm)	Valor (R\$/m ² ABL)	% Valor por categoria
Terreno	33,0	600	26%
Construção	90,6	1.648	71%
Outros	4,3	78	3%
Total	127,9	2.326	100%

Fonte: XP Asset e Exeter

	Total	2021	2022	2023	2024
Contribuições	-79,0	-18,5	-30,1	-30,3	0,0
Distribuições	118,4	0,0	0,0	0,1	118,3
Saldo		-18,5	-30,1	-30,3	118,3

Fontes: XP Asset e Exeter Premissa IPCA: XP Asset

5.6) Receita Financeira

O caixa decorrente da liquidação 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 95% 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.

5.7) Despesas Recorrentes do Fundo

Taxa de Administração

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 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 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.

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 (“Taxa do Administrador e Agente de Custódia”).

Adicionalmente, será devido ao Agente de Controladoria o valor correspondente a 60.000,00 (sessenta mil reais) pagos em parcela única em até 5 dias úteis contados da data em que for realizada a primeira integralização de Cotas do Fundo.

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”).

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 (em conjunto com a Taxa do Administrador e Agente de Custódia e Taxa do Escriturador, "Taxas Mínimas").

Essas 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. 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.

A Taxa de Administração engloba também, além das Taxas Mínimas, 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.

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.

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.

Taxa de Desenvolvimento e Taxa de Performance

Adicionalmente às remunerações do Gestor e do Consultor Imobiliário previstas 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").

Taxa de Desenvolvimento

A Taxa de Desenvolvimento será devida mensalmente para o Consultor Imobiliário, e será equivalente a 2,00% (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, que devem ser aprovados pelo Gestor e ratificados pelo Administrador, sendo certo que, caso tais custos efetivos superem o valor aprovado, a Taxa de Desenvolvimento incidirá somente sobre o valor aprovado. No caso do orçamento 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.

Taxa de Performance

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 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.

Neste sentido, o Anexo II do 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.

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 seguinte mecânica: (i) o 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 (uma 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. do Regulamento, o Mecanismo de *Clawback* será acionado, conforme o exemplo numérico disposto no Anexo III do Regulamento.

Taxa de Aquisição e Taxa de Locação

Adicionalmente às taxas supra descritas, o Consultor Imobiliário fará jus à taxa de aquisição ("Taxa de Aquisição") e à taxa de locação ("Taxa de Locação"), previstas no Regulamento do Fundo.

Taxa de Aquisição

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 previamente para cada Imóvel ou Ativo Imobiliário e apresentado ao grupo de trabalho formado por representantes do Gestor e do Consultor Imobiliário, de acordo com as regras de governança

mencionadas no item 7.5 do Regulamento, e que devem ser aprovados pelo Gestor e ratificados pelo Administrador, sendo certo que, caso os 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 Locação

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 deverá apresentar as propostas de locação e/ou extensão de locações ao grupo de trabalho formado por representantes do Gestor e do Consultor Imobiliário, de acordo com as regras de governança mencionadas no item 7.5 do Regulamento, que devem ser aprovadas pelo Gestor e ratificadas pelo Administrador. Nos casos de aprovação, 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.

Taxa de Distribuição Primária

A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Gestor, cobrar a taxa de distribuição primária (“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.

Para fins da Oferta, não será cobrada Taxa de Distribuição Primária

A Taxa de Distribuição Primária incidente sobre as cotas objeto de uma eventual oferta pública, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto de uma eventual 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 (*roadshow*); e (i) outros custos relacionados à Oferta Pública, conforme previstos no Prospecto.

Taxa de Saída

O Fundo não terá taxa de saída (“Taxa de Saída”).

Despesas Adicionais

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 despesas descritas no Capítulo 11 “Encargos do Fundo” do Regulamento.

5.8) Cap rate para Venda dos Imóveis

De forma a avaliar a Taxa Interna de Retorno do Estudo de Viabilidade, foi considerada a venda dos Imóveis após 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.

6. RESULTADOS

6.1) Montante Inicial da Oferta (R\$ 300.000.000,00):

	Total	2021	2022	2023	2024
Custos de estruturação	-9.399.072	-9.399.072	0	0	0
Contribuições	-251.290.123	-27.487.200	-170.054.402	-53.748.522	0
Distribuições	363.728.956	0	0	6.963.854	356.765.102
Performance Fee	-17.437.797	0	0	0	-17.437.797
Tx. Administração	-10.881.873	-1.438.686	-4.005.409	-4.005.409	-1.432.368
Outros	-506.600	-72.000	-176.000	-176.000	-82.600
Total	74.213.491	-38.396.957	-174.235.811	-50.966.078	337.812.337

	Nível Projetos	Classe A
TIR Nominal	29,4%	19,4%
TIR IPCA+	24,8%	15,1%

6.2) Montante Mínimo da Oferta (R\$ 80.000.000,00):

	Total	2021	2022	2023	2024
Custos de estruturação	-3.311.634	-3.311.634	0	0	0
Contribuições	-167.667.279	-16.553.559	-109.691.716	-41.422.004	0
Distribuições	236.781.668	0	0	3.535.332	233.246.336
Performance Fee	-10.681.926	0	0	0	-10.681.926
Tx. Administração	-2.881.697	-358.799	-1.083.195	-1.083.195	-356.508
Outros	-193.800	-39.900	-68.400	-68.400	-17.100
Total	52.045.331	-20.263.892	-110.843.311	-39.038.268	222.190.802

	Nível Projetos	Classe A
TIR Nominal	29,4%	21,8%
TIR IPCA+	24,8%	17,3%

6.3) Montante Máximo da Oferta (R\$ 360.000.000,00):

	Total	2021	2022	2023	2024
Custos de estruturação	-11.059.282	-11.059.282	0	0	0
Contribuições	-325.891.561	-45.993.360	-199.202.425	-80.695.776	0
Distribuições	468.885.464	0	0	5.310.773	463.574.691
Performance Fee	-21.569.886	0	0	0	-21.569.886
Tx. Administração	-14.123.996	-1.752.539	-5.061.278	-5.061.278	-2.248.901
Outros	-527.200	-72.000	-176.000	-176.000	-103.200
Total	95.713.538	-58.877.181	-204.439.703	-80.622.282	439.652.704

	Nível Projetos	Classe A
TIR Nominal	27,2%	18,1%
TIR IPCA+	22,8%	13,9%

6.4) Premissas de alavancagem das projeções de resultado:

Todos os projetos apresentados possuem uma alavancagem (endividamento no nível do projeto) projetada, de acordo com as principais métricas abaixo:

Premissas do Financiamento:

- Custo: IPCA + 6,5% a.a.
- Prazo de Amortização (pós carência): 120 meses
- Carência de amortização: durante o período de obras
- Total financiado: 70% do custo de construção

Análise Sensibilidade – Holding period e Exit cap

Análise de Sensibilidade – Retorno Projetos

		Holding Period			
		-12 meses	-6 meses	Base Case	+6 meses
Exit Cap	TIR IPCA+				
	-100 bps	85,4%	51,5%	36,9%	29,8%
	-50 bps	65,3%	41,6%	30,6%	25,2%
	Base case	47,7%	32,6%	24,8%	21,1%
	+50bps	32,3%	24,5%	19,6%	17,2%

		Holding Period			
		-12 meses	-6 meses	Base Case	+6 meses
Exit Cap	TIR				
	-100 bps	92,9%	57,0%	41,9%	34,3%
	-50 bps	72,0%	46,7%	35,4%	29,6%
	Base case	53,8%	37,4%	29,4%	25,3%
	+50bps	37,7%	29,0%	23,9%	21,3%

		Holding Period			
		-12 meses	-6 meses	Base Case	+6 meses
Exit Cap	Múltiplo				
	-100 bps	1,75	1,76	1,85	1,94
	-50 bps	1,59	1,62	1,71	1,80
	Base case	1,45	1,50	1,59	1,67
	+50bps	1,33	1,39	1,48	1,56

Análise de Sensibilidade – Retorno Fundo – Classe A

		Holding Period			
		-12 meses	-6 meses	Base Case	+6 meses
Exit Cap	TIR IPCA+				
	-100 bps	35,0%	25,1%	21,2%	19,0%
	-50 bps	28,2%	20,9%	18,0%	16,5%
	Base case	22,1%	17,1%	15,1%	14,2%
	+50bps	16,6%	13,6%	12,4%	12,0%

		Holding Period			
		-12 meses	-6 meses	Base Case	+6 meses
Exit Cap	TIR				
	-100 bps	40,4%	29,7%	25,7%	23,3%
	-50 bps	33,3%	25,4%	22,4%	20,6%
	Base case	27,0%	21,5%	19,4%	18,2%
	+50bps	21,2%	17,8%	16,6%	16,0%

		Holding Period			
		-12 meses	-6 meses	Base Case	+6 meses
Exit Cap	Múltiplo				
	-100 bps	1,68	1,69	1,77	1,86
	-50 bps	1,55	1,58	1,66	1,75
	Base case	1,44	1,48	1,56	1,64
	+50bps	1,34	1,39	1,47	1,55

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, 16 de setembro de 2021.

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

GESTOR

DocuSigned by:
Pedro Carraz
Assinado por: PEDRO EDUARDO CASSAB CARRAZ:10906725780
CPF: 10906725780
Data/Hora da Assinatura: 17/09/2021 13:09:09 BRT

Nome: Pedro Carraz

E-mail: pedro.carraz@xpasset.com.br

DocuSigned by:
Guilherme Almeida
Assinado por: GUILHERME ZANGIROLAMI DE ALMEIDA
CPF: 41767198850
Data/Hora da Assinatura: 17/09/2021 11:16:15 BRT

Nome: Guilherme Almeida

E-mail: guilherme.almeida@xpi.com.br

EXETER BRASIL INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

DocuSigned by:
Jonathan O' Day
Signed By: JONATHAN THOMAS O'DAY:23366386819
CPF: 23366386819
Signing Time: 17/09/2021 12:45:13 BRT

Nome: Jonathan o' Day

E-mail: joday@exeterpg.com

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: CFC2E10688084EBCAABA13F291552EBF

Status: Concluído

Assunto: DocuSign: XP Exeter II - Estudo de Viabilidade.pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 25

Assinaturas: 3

Certificar páginas: 6

Rubrica: 72

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Guilherme Almeida

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600

SP, SP 04538-132

guilherme.almeida@xpi.com.br

Endereço IP: 200.182.103.72

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Guilherme Almeida

Local: DocuSign

17/09/2021 11:07:35

guilherme.almeida@xpi.com.br

Eventos do signatário

Guilherme Almeida

guilherme.almeida@xpi.com.br

Procurador

XPI Suprimentos

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC OAB G3

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Jonathan O' Day

joday@exeterpg.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC LINK RFB v2

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 17/09/2021 12:36:07

ID: 31c3fb95-0a8c-4772-aca1-39d417df8654

Pedro Carraz

pedro.carraz@xpasset.com.br

Procurador

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC DIGITALSIGN RFB G2

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 17/09/2021 13:05:53

ID: ebe3664d-038e-4396-880c-b55107280b3b

AssinaturaDocuSigned by:

582E8266FF374E9...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.191.127.102

DocuSigned by:

6AF1EB9A1795459...

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 189.100.70.239

DocuSigned by:

63419D7C4015451...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.191.127.103

Registro de hora e data

Enviado: 17/09/2021 11:13:27

Visualizado: 17/09/2021 11:13:47

Assinado: 17/09/2021 11:16:19

Enviado: 17/09/2021 11:38:37

Visualizado: 17/09/2021 12:36:07

Assinado: 17/09/2021 12:45:20

Enviado: 17/09/2021 11:13:27

Visualizado: 17/09/2021 13:05:53

Assinado: 17/09/2021 13:09:14

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data**

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	17/09/2021 11:13:28
Entrega certificada	Segurança verificada	17/09/2021 13:05:53
Assinatura concluída	Segurança verificada	17/09/2021 13:09:14
Concluído	Segurança verificada	17/09/2021 13:09:14
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a XPI Suprimentos poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a XPI Suprimentos:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: suelen.matsudo@xpi.com.br

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: XPI Suprimentos

Para informar seu novo endereço de e-mail a XPI Suprimentos:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço suelen.matsudo@xpi.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a XPI Suprimentos:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para suelen.matsudo@xpi.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a XPI Suprimentos:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para suelen.matsudo@xpi.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a XPI Suprimentos conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por XPI Suprimentos durante o curso do meu relacionamento com você.



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

**XP EXETER II DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**



455 11 3121-5555

www.luzcapitalmarkets.com.br

Mercado de Capitais

• IPO • FOLLOW ON • FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA • ITR • DFP • DATAROOM VENUE®