

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

CNPJ nº 26.502.794/0001-85

no montante de até

R\$ 690.000.076,70

(seiscentos e noventa milhões e setenta e seis reais e setenta centavos)

Registro CVM/SRE/RFI/2019/[·], em [·] de [·] de 2019

Código ISIN das Cotas: BRXPLGCTF002

Código de Negociação das Cotas na B3: XPLG11

Tipo ANBIMA: FII de Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Logística



O XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo"), representado por seu administrador VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública de 7.106.077 (sete milhões, cento e seis mil e setenta e sete) cotas ("Novas Cotas"), integrantes da 3ª (terceira) emissão de Cotas do Fundo ("Oferta" ou "Oferta Pública" e "Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 97,10 (noventa e sete reais e dez centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), definido nos termos da Cláusula 12.4.1 do Regulamento, definido com base no Valor de Mercado (conforme abaixo definido), contemplando um desconto de 4,35% (quatro inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante de R\$ 690.000.076,70 (seiscentos e noventa milhões e setenta e seis reais e setenta centavos), sem prejuízo da emissão e distribuição das Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), eventualmente emitidas, nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 472 (conforme abaixo definidas), ("Montante Inicial da Oferta"). Entende-se por "Valor de Mercado", a multiplicação (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando a média aritmética do preço de fechamento das cotas do Fundo dos últimos 90 (noventa) pregões, contados a partir do dia útil anterior à data de realização do Ato do Administrador (conforme abaixo definido), informados pela B3. No ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar uma taxa correspondente a R\$ 3,90 (três reais e noventa centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"). Dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R\$ 101,00 (cento e um reais) aos respectivos subscritores.

Por Nova Cota da 3ª Emissão	PREÇO DE EMISSÃO (RS)	TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (RS)	TOTAL (RS)
Volume Total*	280.000.084,60	11.246.141,40	291.246.226,00
Volume Total**	690.000.076,70	27.713.700,30	717.713.777,00
Volume Total***	828.000.053,20	33.256.438,80	861.256.492,00

*Considerando o Montante Mínimo da Oferta.

** Considerando o Montante Inicial da Oferta.

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

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 2.883.626 (dois milhões, oitocentos e oitenta e três mil, seiscentas e vinte e seis) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 280.000.084,60 (duzentos e oitenta milhões e oitenta e quatro reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta"). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL VER ITEM Distribuição parcial e Subscrição Condicionada "Distribuição Parcial" NA PÁGINA 60 DESTA PROSPECTO.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 137.999.976,50 (cento e trinta e sete milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e seis reais e cinquenta centavos), correspondente a até 1.421.215 (um milhão, quatrocentos e vinte e uma mil, duzentas e quinze) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador ou do Gestor ("Cotas do Lote Adicional"), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta ("Opção de Lote Adicional") sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta a CVM, conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional serão, caso emitidas, destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Salvo exceções descritas na Seção "4. Termos e Condições da Oferta" (página 57), cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 258 (duzentas e cinquenta e oito) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 25.051,80 (vinte e cinco mil e cinquenta e um reais e cinquenta centavos), o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária e R\$26.058,00 (vinte e seis mil e cinquenta e oito reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência. Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Novas Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

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

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO ANÚNCIO DE INÍCIO, PARA SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE COLOCAÇÃO. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 109 DESTA PROSPECTO.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, celebrado pelo Administrador em 18 de outubro de 2016, o qual foi registrado junto ao 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 1.807.722, em 20 de outubro de 2016, e posteriormente a realização da Emissão e da Oferta Pública das Cotas, bem como, a alteração do regulamento do Fundo foi aprovada pelo Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo celebrado pelo Administrador em 27 de março de 2018, o qual foi registrado junto ao 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 1.844.263, em 28 de março de 2018. Posteriormente, em 17 de abril de 2018, o Administrador celebrou o Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo, o qual foi devidamente registrado perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 1.844.033, em 18 de abril de 2018, por meio do qual os termos e condições da Emissão e da Oferta Pública de Cotas e o regulamento do Fundo foram alterados e consolidados. Em 23 de abril de 2018, o Administrador celebrou o Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Fundo, o qual foi devidamente registrado perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 1.844.263, em 23 de abril de 2018, por meio do qual os termos e condições da Emissão e da Oferta Pública de Cotas e o regulamento do Fundo foram alterados e consolidados. Ainda, em 23 de abril de 2018, o Administrador celebrou o Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento do Fundo, o qual foi devidamente registrado perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 1.844.401, em 24 de abril de 2018, e, por fim, o regulamento do Fundo foi alterado e consolidado em assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo, realizada em 15 de julho de 2019, registrada perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 1.873.172, às margens do registro nº 1.844.401, em 26 de julho de 2019 ("Regulamento"). A Oferta Pública será realizada no Brasil, sob a coordenação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-907, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"), sob o regime de melhores esforços de colocação e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta (conforme definidos neste Prospecto) ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"). Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. A XP Investimentos será a instituição intermediária líder responsável pela Oferta Pública. As Novas Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"), administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pela XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade limitada com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob 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").

Nos termos da cláusula 12.4 do Regulamento do Fundo, e de acordo com a recomendação do Gestor, o Administrador está autorizado a realizar a Emissão e a presente Oferta, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, observado: (i) o capital máximo autorizado do Fundo no valor de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais); e (ii) que as Novas Cotas não poderão ser integralizadas em bens e direitos. De tal forma, a Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto) dos atuais Cotistas para a subscrição das Novas Cotas, o Preço de Emissão, bem como a contratação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), bem como dos Participantes Especiais (conforme abaixo definido), foram deliberados e aprovados pelo Administrador por meio do ato particular celebrado em 29 de julho de 2019, o qual foi registrado junto ao 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.873.269 em 30 de julho de 2019.

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

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

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

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA OFERTA SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO ANÚNCIO DE INÍCIO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE COLOCAÇÃO DAS NOVAS COTAS.

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

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

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

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

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 E DA TAXA DE PERFORMANCE DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	7
1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA	19
2. SUMÁRIO DO XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII	35
Base Legal	37
Público Alvo.....	37
Objeto do Fundo e Política de Investimento	37
Duração	38
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços	38
Taxa de Administração	38
Taxa de Gestão	39
Taxa de Performance	39
Política de amortização e de distribuição de resultados	39
Perfil do Administrador.....	40
Perfil do Coordenador Líder	40
Perfil do Gestor	41
Principais Fatores de Risco do Fundo	41
Histórico das Negociações das Cotas de Emissor do Fundo.....	42
Emissões Anteriores de Cotas do Fundo.....	43
Imóvel Americana	43
Imóvel Cachoeirinha.....	44
Imóvel Itapeva	45
Imóvel Ribeirão Preto.....	46
Imóvel Cajamar	46
Imóvel Cajamar (2ª Tranche).....	49
Imóvel São José.....	49
3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA	53
4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	57
Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta	59
Posição Patrimonial antes da Oferta	59
Características da Oferta	59
A Oferta	59
Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Novas Cotas.....	59
Montante Inicial da Oferta e Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta	60
Lote Adicional	60
Distribuição parcial e Subscrição Condicionada	60
Regime de distribuição das Novas Cotas	61
Direito de Preferência	61
Preço de Emissão e Preço de Subscrição	62
Taxa de Distribuição Primária	63
Forma de Subscrição e Integralização	63
Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo	63
Características, vantagens e restrições das Novas Cotas	63
Público Alvo	64
Destinação dos recursos.....	64

Condomínio Logístico	66
Imóvel Cajamar (3ª Tranche).....	68
Imóvel Barueri I.....	68
Imóveis Barueri II.....	69
Imóvel Barueri III.....	70
Frações Ideais Cajamar II	71
Período de Colocação	74
Procedimento de Alocação	74
Plano de Distribuição.....	74
Oferta Não Institucional	75
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	77
Oferta Institucional	77
Critério de Colocação da Oferta Institucional.....	78
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	78
Alocação e Liquidação da Oferta.....	79
Formador de Mercado.....	80
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta.....	80
Negociação e Custódia das Cotas no Mercado	81
Inadequação de investimento	81
Admissão à Negociação das Novas Cotas do Fundo na B3.....	81
Contrato de Distribuição	82
Regime de Distribuição das Cotas	82
Condições Precedentes	82
Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais	84
Data de Liquidação.....	84
Cópia do Contrato de Distribuição	84
Instituições Participantes da Oferta	84
Cronograma indicativo da Oferta	85
Demonstrativo dos custos da Oferta.....	86
Taxa de Distribuição Primária (em R\$).....	87
Outras informações	87
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	88
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo	88
5. FATORES DE RISCO	89
I. Riscos de mercado.	91
Fatores macroeconômicos	91
Demais riscos macroeconômicos	92
II. Riscos institucionais.....	92
III. Risco de crédito.....	93
IV. Riscos relacionados à liquidez da carteira do Fundo e das Cotas.....	93
V. Risco da Marcação a Mercado	93
VI. Riscos tributários.....	94
VII. Riscos de alterações nas práticas contábeis.....	94
VIII. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.....	94
IX. Risco jurídico.	95
X. Risco de desempenho passado.	95
XI. Risco decorrente de alterações do Regulamento.....	95
XII. Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste.	95

XIII.	Risco de mercado relativo aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros.....	95
XIV.	Riscos de prazo.	96
XV.	Risco de concentração da carteira do Fundo.	96
XVI.	Risco de desenquadramento passivo involuntário.....	96
XVII.	Risco de disponibilidade de caixa.	96
XVIII.	Risco relativo à concentração e pulverização.....	96
XIX.	Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.	96
XX.	Risco operacional.	97
XXI.	Risco de potencial conflito de interesse.	97
XXII.	Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.	97
XXIII.	Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo.	97
XXIV.	Risco de governança.	98
XXV.	Risco relativo às novas emissões.	98
XXVI.	Risco de restrição na negociação.	98
XXVII.	Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante.	98
XXVIII.	Riscos relativos aos Ativos Imobiliários e risco de não realização dos investimentos.	98
XXIX.	Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento.	99
XXX.	Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor.	99
XXXI.	Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras.....	99
XXXII.	Riscos relativos ao setor imobiliário.	99
	(i) Risco imobiliário.....	99
	(ii) Risco de regularidade dos imóveis.....	100
	(iii) Risco de sinistro.....	100
	(iv) Risco de desapropriação total ou parcial.....	100
	(v) Risco do incorporador/construtor.....	100
	(vi) Risco de vacância.....	101
	(vii) Risco de desvalorização dos imóveis.....	101
	(viii) Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.....	101
	(ix) Riscos ambientais.....	101
	(x) Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento.....	102
	(xi) Riscos relativos à rentabilidade do investimento.....	102
	(xii) Risco relacionado à aquisição de imóveis.....	102
	(xiii) Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis.....	103
	(xiv) Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis ...	103
	(xv) Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis, investidos.....	103
	(xvi) Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário.....	103
	(xvii) Riscos de despesas extraordinárias.....	104
	(xviii) Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público.....	104
	(xix) Risco de desastres naturais e sinistro.....	104
	(xx) Riscos relacionados à regularidade de área construída.....	105
	(xxi) Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil.....	105
	(xxii) Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”).....	105
	(xxiii) Risco de desenvolvimento/construção das obras dos empreendimentos imobiliários.....	105
	(xxiv) Risco de Aumento dos Custos de Construção.....	105

XXXIII.	Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários.....	105
XXXIV.	Não existência de garantia de eliminação de riscos.....	106
XXXV.	Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido.....	106
XXXVI.	Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital.....	106
XXXVII.	Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI.....	106
XXXVIII.	Risco de exposição associados à locação de imóveis.....	107
XIX.	Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários.....	107
XL.	Risco Regulatório.....	107
XLI.	Riscos relativos ao pré-pagamento.....	107
XLII.	Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo.....	107
XLIII.	Risco de substituição do Gestor.....	108
XLIV.	Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento.....	108
XLV.	Risco de uso de derivativos.....	108
XLVI.	Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados.....	108
XLVII.	Risco relacionado à possibilidade de inadimplência.....	108
XLVIII.	Riscos relativos à Oferta.....	108
	Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta.....	108
	Risco de não concretização da Oferta.....	109
	Risco de falha de liquidação pelos Investidores.....	109
	Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas.....	109
	Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta.....	109
	Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.....	109
	Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta.....	110
	Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o conseqüente cancelamento de todos Pedidos de Subscrição e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.....	110
	Risco de diluição imediata no valor dos investimentos:.....	110
XLIX.	Demais riscos.....	110
L.	Informações contidas neste Prospecto Definitivo.....	110
6.	REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO.....	111
1.	Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo.....	113
A)	IOF/Títulos.....	113
B)	IOF/Câmbio.....	113
C)	IR.....	113
2.	Tributação aplicável ao Fundo.....	115
A)	IOF/Títulos.....	115
B)	IR.....	115
C)	Outras considerações.....	116

7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	117
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder	119
Relacionamento do Administrador com o Gestor	119
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor	119
Relacionamento do Administrador com o Escriturador	119
Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador	120
Relacionamento do Gestor com o Escriturador	120
Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder	120
Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador	120
Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor	120
Relacionamento entre os Imóveis e o Administrador e o Gestor	120
<u>ANEXOS</u>	<u>121</u>
Anexo I - Regulamento Vigente	123
Anexo II - Ato do Administrador que aprovou a Oferta e a Emissão	169
Anexo III - Estudo de Viabilidade	179
Anexo IV- Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	205
Anexo V - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	209
Anexo VI- Laudos de Avaliação do “Condomínio Logístico”	213
Anexo VII - Laudo de Avaliação do “Imóvel Cajamar (3ª Tranche)”	545
Anexo VIII - Informe Anual – Anexo 39 V da Instrução CVM 472	583

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

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

Administrador	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3, do Gestor e do Fundos.net, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da ANBIMA, da B3, do Gestor e do Fundos.net, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 258 (duzentas e cinquenta e oito) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$25.051,80 (vinte e cinco mil e cinquenta e um reais e oitenta centavos) por Investidor, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária e R\$26.058,00 (vinte e seis mil e cinquenta e oito reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 58 deste Prospecto Definitivo, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 77 deste Prospecto Definitivo. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.
Ativos Alvo	Significam os ativos nos quais o Fundo aplicará recursos, de acordo com o seu objeto, quais sejam: obtenção de renda, bem como ganho de capital, por meio da exploração comercial de empreendimentos preponderantemente na área logística ou industrial, mediante a compra, venda e locação de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis e cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico detentores de direitos reais sobre Imóveis.

Ativos Financeiros

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

Ativos Imobiliários

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

Ato do Administrador

Ato particular do Administrador realizado pelo Administrador em 29 de julho de 2019, o qual foi registrado junto ao 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.873.269, em 30 de julho de 2019, por meio do qual a Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto) dos atuais Cotistas para a subscrição de Novas Cotas, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados.

Auditor Independente

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

BACEN

Banco Central do Brasil.

Base de Cálculo da Taxa de Administração	A base de cálculo da Taxa de Administração, correspondente (i) ao valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) ao valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundes de Investimento Imobiliário (IFIX).
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Boletim de Subscrição	O documento que formaliza a subscrição de Novas Cotas da Oferta pelo Investidor.
Carta Convite	É a carta convite por meio da qual as Participantes Especiais da Oferta manifestaram sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-las na celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente desde 23 de maio de 2019.
Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	Comunicado a ser divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; (f) do Gestor; e (g) do Fundos.net, administrado pela B3, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.
Comunicado de Resultado Final de Alocação	Comunicado a ser divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; (f) do Gestor; e (g) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e subscritas durante o Período de Subscrição, de forma a informar se o Montante Inicial da Oferta foi totalmente atingido, se foi exercida a Opção de Lote Adicional ou se a Oferta contará com a distribuição parcial.
Condições Precedentes	O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de todas as condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, descritas no Contrato de Distribuição, até o registro da Oferta.

Contrato de Distribuição	<i>CONTRATO DE ESTRUTURAÇÃO, COORDENAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB REGIME DE MELHORES ESFORÇOS, DAS COTAS DO XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII</i> , celebrado em 30 de julho de 2019, entre o Fundo, o Coordenador Líder e o Gestor, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
Contrato de Gestão	Significa o “ <i>CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE GESTÃO DA CARTEIRA DO XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FIF</i> ”, firmado em 15 de julho de 2019, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.
Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.
Cotas	Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo (incluindo as Cotas da Primeira Emissão, as Cotas da Segunda Emissão e as Novas Cotas).
Cotas da Primeira Emissão	São as cotas objeto da primeira emissão do Fundo.
Cotas da Segunda Emissão	São as cotas objeto da segunda emissão do Fundo.
Cotas do Lote Adicional	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 1.421.215 (um milhão, quatrocentas e vinte e uma mil, duzentas e quinze) Novas Cotas do Lote Adicional, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Novas Cotas”.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
Custodiante	O Administrador, conforme acima qualificado.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	A partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive.
Data de Liquidação	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 85 deste Prospecto Definitivo, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.

Data de Liquidação do Direito de Preferência	Data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante prazo para exercício do Direito de Preferência, correspondente ao dia de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência.
DDA	Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.
Despesas Extraordinárias	Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.
Dias Úteis	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado de São Paulo ou na cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Direito de Preferência	O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.
Documentos da Oferta	É toda a documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos assessores legais, incluindo este Prospecto Definitivo, o material de <i>marketing</i> a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Novas Cotas a Investidores, comunicados, avisos e fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta propostas neste Prospecto Definitivo, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento.
Emissão ou 3ª Emissão	A 3ª (terceira) emissão de Cotas do Fundo.
Escriturador	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 7, Sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo.
Estudo de Viabilidade	É o estudo de viabilidade da destinação dos recursos da presente Oferta, conforme constante do Anexo III deste Prospecto, o qual contempla a avaliação dos Ativos Imobiliários.
Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas	Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 1,05397257031, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Formador de Mercado	Significa a instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.
Fundo	XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 26.502.794/0001-85.
Gestor	XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. , sociedade limitada com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, parte, CEP 04543-907, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013, ou outro que venha a substituí-lo.
Governo	Governo da República Federativa do Brasil.
IGP-M	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Imóveis	Significam os imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os imóveis (inclusive aqueles gravados com ônus reais), relacionados a empreendimentos preponderantemente na área logística ou industrial.
Instituições Participantes da Oferta	Em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 516	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
Instrução CVM 555	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Investidores	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente.
Investidores Institucionais	Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Investidores Não Institucionais	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos.
Investimentos Temporários	Significa, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, a aplicação dos recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, os quais deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IR	Imposto de Renda.
Lei nº 6.404/76	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Lei nº 12.024/09	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.
Montante Inicial da Oferta	Montante inicial de R\$ 690.000.076,70 (seiscentos e noventa milhões e setenta e seis reais e setenta centavos), correspondente a, inicialmente, 7.106.077 (sete milhões, cento e seis mil e setenta e sete) Novas Cotas, sem considerar a Opção de Lote Adicional.
Montante Mínimo da Oferta	O volume mínimo da Oferta será de R\$ 280.000.084,60 (duzentos e oitenta milhões e oitenta e quatro reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 2.883.626 (dois milhões, oitocentos e oitenta e três mil, seiscentos e vinte e seis) Novas Cotas.
Novas Cotas	Inicialmente, 7.106.077 (sete milhões, cento e seis mil e setenta e sete) cotas da presente Emissão, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
Oferta ou Oferta Pública	A presente oferta pública de distribuição de Novas Cotas da Emissão do Fundo.
Oferta Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
Oferta Não Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.

Participantes Especiais da Oferta	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
Patrimônio Líquido	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Pedido de Subscrição	Pedido de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.
Período de Subscrição	Para fins do recebimento dos Pedidos Subscrição, o período compreendido entre os dias 26 de agosto de 2019 e 23 de setembro de 2019 (inclusive), conforme indicado na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 85 deste Prospecto Definitivo.
Período de Colocação	A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Período de Exercício do Direito de Preferência	O período compreendido entre os dias 26 de agosto de 2019 (inclusive) e 06 de setembro de 2019 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na Seção “Características da Oferta”, na página 59 deste Prospecto Definitivo.
Pessoas Ligadas	Significa: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Pessoas Vinculadas

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

Plano de Distribuição

O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 74 deste Prospecto Definitivo.

Política de Investimento

A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Regulamento e na Seção “2. Sumário do Fundo XP LOG Fundo de Investimento Imobiliário – Objeto do Fundo e Política de Investimento”, na página 37 deste Prospecto Definitivo.

Preço de Emissão

O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$97,10 (noventa e sete reais e dez centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, definido nos termos da Cláusula 12.4.1 do Regulamento, definido com base no Valor de Mercado (conforme abaixo definido), contemplando um desconto de 4,35% (quatro inteiros e trinta e cinco centésimos por cento).

Preço de Subscrição

O Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

Procedimento de Alocação

O procedimento de alocação de ordens conduzido pelo Coordenador Líder, por meio do qual será feita a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos

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

Prospecto Definitivo ou Prospecto

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

Público Alvo

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.

Regulamento

O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada em assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo, realizada em 15 de julho de 2019, registrada perante o 6º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 1.873.172, às margens do registro nº 1.844.401, em 26 de julho de 2019.

Taxa de Administração

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

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

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

Taxa de Distribuição Primária	Taxa em montante equivalente a 4,02% (quatro inteiros e dois centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$ 3,90 (três reais e noventa centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento da comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder, bem como às instituições que vierem a integrar o consórcio da Oferta, bem como para o custeio de outras despesas, tais como os custos relativos à diagramação e elaboração dos Documentos da Oferta, impressões, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de estruturação e distribuição da Oferta. Os demais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Novas Cotas, serão revertidos em benefício do Fundo.
Taxa de Gestão	A remuneração do Gestor, na prestação dos serviços de gestão de carteira do Fundo, corresponderá ao remanescente da Taxa de Administração após o pagamento da remuneração do Administrador, do Custodiante, e do Escriturador, conforme disposto no Contrato de Gestão.
Taxa de Performance	Adicionalmente à Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance correspondente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do valor total integralizado de Cotas do Fundo, já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a Taxa de Administração, que exceder a variação acumulada do IPCA, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, acrescido de um spread de 6% (seis por cento) ao ano.
Valor de Mercado	Entende-se por valor de mercado, a multiplicação (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando a média aritmética do preço de fechamento das cotas do Fundo dos últimos 90 (noventa) pregões, contados a partir do dia útil anterior à data de realização do Ato do Administrador, informados pela B3

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

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

Fundo	XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Administrador	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor	XP Vista Asset Management Ltda.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Autorização	A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência, nos termos do Regulamento, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados no Ato do Administrador.
Número da Emissão	A presente Emissão representa a 3ª (terceira) emissão de Cotas do Fundo.
Montante Inicial da Oferta	Inicialmente, R\$ 690.000.076,70 (seiscentos e noventa milhões e setenta e seis reais e setenta centavos), sem considerar a Opção de Lote Adicional, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço de Emissão, o qual poderá ser (i) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Quantidade de Novas Cotas da Oferta	7.106.077 (sete milhões, cento e seis mil e setenta e sete) Novas Cotas, sem considerar a Opção de Lote Adicional, podendo ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a distribuição parcial, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 60 deste Prospecto Definitivo.
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 280.000.084,60 (duzentos e oitenta milhões e oitenta e quatro reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 2.883.626 (dois milhões, oitocentos e oitenta e três mil, seiscentos e vinte e seis) Novas Cotas.
Lote Adicional	<p>Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido do Lote Adicional, ou seja, poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), correspondente a um montante de até R\$ 137.999.976,50 (cento e trinta e sete milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e seis reais e cinquenta centavos), correspondentes a até 1.421.215 (um milhão, quatrocentos e vinte e um mil, duzentas e quinze) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador ou do Gestor.</p> <p>As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito “Novas Cotas”. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.</p>

Ambiente da Oferta

A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.

Destinação dos recursos

Observada a Política de Investimentos, os recursos líquidos da presente Oferta serão preferencialmente destinados à aquisição pelo Fundo dos seguintes Ativos Imobiliários, “Condomínio Logístico”, “Imóvel Cajamar (3ª Tranche)”, “Frações Ideais Cajamar II”, “Imóvel Barueri III” e “Imóveis Barueri I” e “Imóvel Barueri II”, **observado o previsto na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 64 deste Prospecto Definitivo.**

Características, vantagens e restrições das Novas Cotas

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

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

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

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

Preço de Emissão por Nova Cota

R\$97,10 (noventa e sete reais e dez centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, definido nos termos da Cláusula 12.4.1 do Regulamento, definido com base no Valor de Mercado, contemplando um desconto de 4,35% (quatro inteiros e trinta e cinco centésimos por cento).

Taxa de Distribuição Primária Taxa em montante equivalente a 4,02% (quatro inteiros e dois centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$ 3,90 (três reais e noventa centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento da comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder, bem como às instituições que vierem a integrar o consórcio da Oferta, bem como para o custeio de outras despesas, tais como os custos relativos à diagramação e elaboração dos Documentos da Oferta, impressões, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de estruturação e distribuição da Oferta. Os demais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Novas Cotas, serão revertidos em benefício do Fundo.

Para mais informações acerca da Taxa de Distribuição Primária ver seção “4. Termos e Condições da Oferta – Taxa de Distribuição Primária” na página 63 deste Prospecto.

Preço de Subscrição O Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, qual seja R\$ 3,90 (três reais e noventa centavos), totalizando R\$ 101,00 (cento e um reais).

Número de séries Série única.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forma de Subscrição e Integralização

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

Opção de Lote Adicional

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

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

Direito de Preferência

Será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de Cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente a 1,05397257031, nos termos dos documentos da Oferta. Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3. **Para mais informações acerca do Direito de Preferência ver seção “4. Termos e Condições da Oferta – Direito de Preferência” na página 61 deste Prospecto.**

Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO.**

Prazo de Colocação

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

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Novas Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. **Para maiores informações sobre o plano de distribuição, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 74 deste Prospecto Definitivo.**

Pedido de Subscrição	Pedido de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.
Período de Subscrição	Para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição, o período compreendido entre os dias 26 de agosto de 2019 e 23 de setembro de 2019 (inclusive), conforme indicado na Seção “ 4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta ”, na página 85 deste Prospecto Definitivo .
Período de Exercício do Direito de Preferência	O período compreendido entre os dias 26 de agosto de 2019 (inclusive) e 06 de setembro de 2019 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na Seção “Características da Oferta”, na página 59 deste Prospecto Definitivo.
Investidores Não Institucionais	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos.
Oferta Não Institucional	<p>Durante o Período de Subscrição, que será iniciado juntamente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR NÃO INSTITUCIONAL DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO POR ELE ENVIADO(S) SOMENTE SERÃO ACATADO(S) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.</p> <p>Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional” na página 75 e seguintes deste Prospecto Definitivo.</p>
Pessoas Vinculadas	Significam os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou

às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Definitivo.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 30% (trinta por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição. **Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional” na página 77 deste Prospecto Definitivo.**

Investidores Institucionais

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

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos previstos **na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional” na página 77 deste Prospecto Definitivo.**

Critério de Colocação da Oferta Institucional

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

Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Institucional” na página 78 deste Prospecto Definitivo.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever qualquer Nova Cota da Emissão receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal(is) Cota(s) depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Com relação ao tratamento de recibo de cotas relacionado aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência veja a Seção “Direito de Preferência” na página 61 deste Prospecto Definitivo.

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

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

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

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

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Taxa de ingresso e taxa de saída Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.

Escriturador **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo.

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

Registro na CVM O pedido de registro automático da Oferta foi apresentado à CVM em 02 de agosto de 2019. A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

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

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever qualquer Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se

converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

Alocação e Liquidação da Oferta

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

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

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA VER SEÇÃO “ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA” NA PÁGINA 79 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

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

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

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

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

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

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

prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição.

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

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

Público Alvo

A Oferta é destinada aos Investidores da Oferta.

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

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

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

Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor

258 (duzentas e cinquenta e oito) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 25.051,80 (vinte e cinco mil e cinquenta e um reais e oitenta centavos) por Investidor, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária e R\$26.058,00 (vinte e seis mil e cinquenta e oito reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 77 deste Prospecto Definitivo, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 60 deste Prospecto Definitivo.

Condições Precedentes

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

Para maiores informações sobre as Condições Precedentes, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Contrato de Distribuição – Condições Precedentes” na página 82 deste Prospecto Definitivo.

Inadequação de investimento

O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “5. Fatores de Risco”, nas páginas 89 a 110 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Fatores de Risco:

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

Informações adicionais

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 87 deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DO XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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

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

Base Legal

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

Público Alvo

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

Objeto do Fundo e Política de Investimento

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

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

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

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

Taxa de Administração

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

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

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

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

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

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

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

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

Taxa de Gestão

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

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

Taxa de Performance

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

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

onde,

TP = Taxa de Performance;

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

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

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

Política de amortização e de distribuição de resultados

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite dos lucros contábeis acumulados apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucros Semestrais auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição dos Lucros Semestrais, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como

antecipação até o limite dos 95% (noventa e cinco por cento) previsto acima será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

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

Perfil do Administrador

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

Perfil do Coordenador Líder

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

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

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

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

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

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

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

Em 2018, as principais ofertas que a XP participou como coordenador líder foram: Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios (FIDC) em duas séries da 1ª emissão da Light S.E.S.A (R\$ 1.4 bilhões), FIDC em duas séries da 1ª emissão da Contour (R\$475 milhões), debêntures simples em três séries da 13ª emissão da Copasa (R\$700 milhões), debêntures simples em série única da 2ª emissão da XP Investimentos (R\$400 milhões), Fundo de Investimento Imobiliário (FII) em série única da 4ª emissão da VINCI (R\$500 milhões), FII em série única da 2ª emissão da XP Log (R\$367 milhões), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) da 1ª série da 24ª emissão da São Martinho (R\$287 milhões), CRA da 161ª série da 1ª emissão da Coruripe (R\$255 milhões), CRI da 1ª série da 8ª emissão da Cyrela (R\$ 395 milhões), CRI da 104ª série da 1ª emissão da Tenda (R\$266 milhões).

Atualmente, o Grupo XP tem as seguintes áreas de atuação: (i) empresa de investimentos, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica; além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 578 fundos; (ii) asset management, com mais de R\$20 (vinte) bilhões de reais sob gestão, e que via XP Asset Management oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável e fundos de investimentos imobiliários; (iii) mercado de capitais, engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira.

A área de mercado de capitais oferece uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe experiente e dedicada aos seguintes segmentos: dívida local (debêntures, debêntures de infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF), dívida internacional (*bonds*), securitização, *equity capital markets*, fusões e aquisições (M&A), crédito estruturado, *project finance* e *development finance*.

Atualmente a XP possui presença no atendimento do investidor pessoa física e institucional, com mais de 1,3 milhões de clientes ativos, resultando em um volume próximo a R\$274.000.000.000,00 (duzentos e setenta e quatro bilhões de reais) de ativos sob custódia. Ainda, possui cerca de 660 (seiscentos e sessenta) escritórios afiliados e cerca de 5.250 (cinco mil, duzentos e cinquenta) agentes autônomos.

No ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos o Coordenador Líder fechou, até o mês de abril de 2019, em 5º lugar em número de operações, 7º em volume de originação e 6º em volume de distribuição.

Perfil do Gestor

O Gestor é parte do Grupo XP, com 12 anos de atuação no mercado, que reúne a experiência e a flexibilidade de uma gestora especialista e independente com a estrutura de um grupo financeiro. Fundado em 2006, o Gestor conta com profissionais experientes no mercado financeiro. Focado na gestão de fundos de investimento, o Gestor, juntamente com a XP Gestão de Recursos Ltda. contam com 50 profissionais, sendo 20 profissionais da XP Gestão de Recursos Ltda. e 30 profissionais do Gestor, em seu quadro de colaboradores e, juntas, possuem mais de R\$ 30 bilhões sob gestão distribuídos entre mais de 300 mil cotistas de diferentes perfis, sendo mais de R\$ 10 bilhões geridos pela XP Gestão de Recursos Ltda. e mais de R\$ 20 bilhões geridos pelo Gestor. A XP Gestão de Recursos Ltda. é responsável pela gestão de ativos de renda variável e multimercado macro e o Gestor pela gestão de ativos de renda fixa, crédito estruturado, imobiliário e infraestrutura.

Principais Fatores de Risco do Fundo

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

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

Risco de desenquadramento passivo involuntário. Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro

Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Novas Cotas do Fundo.

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

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários. A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Histórico das Negociações das cotas de emissão do Fundo

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

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos ¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
2019	99,95	104,00	101,70
2018	86,57	100,29	93,12
2017	n/a	n/a	n/a
2016	n/a	n/a	n/a
2015	n/a	n/a	n/a

¹ Até 28 de junho de 2019

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos ¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
2º Tri 2019	100,00	103,20	101,39
1º Tri 2019	99,95	104,00	101,91
4º Tri 2018	86,57	100,29	94,14
3º Tri 2018	87,04	97,50	92,15
2º Tri 2018	88,00	97,99	93,15

1º Tri 2018	n/a	n/a	n/a
4º Tri 2017	n/a	n/a	n/a
3º Tri 2017	n/a	n/a	n/a
2º Tri 2017	n/a	n/a	n/a

¹ Até 28 de junho de 2019

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
Jun-19	100,79	102,70	101,78
Mai-19	100,00	103,20	101,11
Abr-19	100,50	102,00	101,31
Mar-19	103,18	103,85	103,59
Fev-19	99,95	102,00	100,80
Jan-19	101,20	104,00	102,58
Dez-18	95,40	99,95	97,17

¹ Até 28 de junho de 2019

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

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo

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

O Fundo utilizou os recursos da primeira emissão para aquisição dos seguintes Ativos Imobiliários:

Imóvel Americana

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Imóvel Cachoeirinha

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

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

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

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

O Contrato de Locação – Cachoeirinha tem natureza atípica, nos termos do artigo 54-A da Lei 12.744/2012, não permitindo a propositura de ações revisionais de valores de locação e prevê multa rescisória correspondente ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes, limitado a 216 meses, até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão.

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

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

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

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

Imóvel Itapeva

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

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

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

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

O Contrato de Locação – Itapeva tem natureza atípica, nos termos do artigo 54-A da Lei 12.744/2012, não permitindo a propositura de ações revisionais de valores de locação e prevê multa rescisória correspondente ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes, limitado a 120 meses, até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão.

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

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

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

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

Imóvel Ribeirão Preto

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

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

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

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

O Contrato de Locação – Ribeirão Preto tem natureza atípica, nos termos do artigo 54-A da Lei 12.744/2012, não permitindo a propositura de ações revisionais de valores de locação e, na hipótese de rescisão motivada pela locatária, há previsão de cumprimento de aviso prévio de 120 dias e não incidência de multa.

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

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

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

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

Imóvel Cajamar

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

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

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

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

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

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

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

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

Sem prejuízo das condições precedentes acordadas no Contrato de Compra e Venda – Cajamar, o Fundo realizou, em 21 de dezembro de 2018, o pagamento à vista de R\$ 25.949.725,24 (vinte e cinco milhões, novecentos e quarenta e nove mil, setecentos e vinte e cinco reais e vinte e quatro centavos), por conta e ordem do Vendedor, ao antigo proprietário do imóvel e R\$ 2.050.274,76 (dois milhões, cinquenta mil, duzentos e setenta e quatro reais e setenta e seis centavos) diretamente para o Vendedor. Até o dia 22 de julho de 2019, 19,02% (dezenove inteiros e dois centésimos por cento) do custo de construção total da obra já fora despendido pelo Fundo e as obras atingiram 14,09% (quatorze inteiros e nove centésimos por cento) da evolução física prevista no cronograma de obras.

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

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

O Contrato BTS - Cajamar tem natureza atípica, nos termos do artigo 54-A da Lei 12.744/2012, não permitindo a propositura de ações revisionais de valores de locação e prevê multa rescisória correspondente ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão.

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

A Monto Engenharia Ltda. foi contratada para realizar a construção do Centro de Distribuição, nos termos do “Contrato de Empreitada Parcial para Execução de Serviços de Construção Civil com Preço Global”, celebrado

em 17 de dezembro de 2018 (“Contrato de Construção”), na modalidade de empreitada parcial com preço global.

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

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

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

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

O Imóvel Cajamar apresenta atualmente uma taxa de capitalização (*cap rate*) de 8,0000% (oito inteiros por cento).

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

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

Portanto:

Valor do prêmio de locação da 1ª Tranche (R\$ 40.500.000,00) R\$ 280.125,00	Quantidade de Cotas do Fundo 6.742.184	Valor Bruto de Rendimento por Cota ¹ R\$ 0,04155
Valor do prêmio de locação da 2ª Tranche (R\$ 77.500.000,00) R\$ 536.041,67	Quantidade de Cotas do Fundo 6.742.184	Valor Bruto de Rendimento por Cota ¹ R\$ 0,07950

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

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

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

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

Imóvel Cajamar (2ª Tranche)

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

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

Portanto:

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

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

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

O Prêmio de Locação calculado sobre a Segunda Tranche (calculado sobre R\$ 77.500.000,00), com data-base de maio de 2019, será corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE. No mês de aniversário, ou seja, em maio de cada ano, o Prêmio de Locação será corrigido, sendo que seu primeiro pagamento atualizado ocorrerá nos meses de junho de cada ano.

Imóvel São José

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

O Fundo adquiriu o Imóvel São José pelo valor total de R\$ 173.919.512,99 (cento e setenta e três milhões, novecentos e dezenove mil, quinhentos e doze reais e noventa e nove centavos), no dia 10 de junho de 2019, por meio da lavratura de escritura de venda e compra celebrada entre o Fundo na qualidade de comprador, representado por sua Administradora, e o Fundo de Investimento Imobiliário – FII Golden, na qualidade de vendedor do imóvel.

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

O Contrato BTS – São José tem natureza atípica, nos termos do artigo 54-A da Lei 12.744/2012, não permitindo a propositura de ações revisionais de valores de locação e prevê multa rescisória correspondente ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão.

O valor remanescente de R\$ 30.969.105,43 (trinta milhões, novecentos e sessenta e nove mil, cento e cinco reais e quarenta e três centavos) (“**Saldo do Preço**”) será devido somente quando da conclusão de obras de expansão de 11.843,49 m² (onze mil, oitocentos e quarenta e três vírgula quarenta e nove metros quadrados) (“**Expansão**”). O Saldo do Preço considerou a taxa de capitalização de 8,50% aplicada sobre o valor da locação pactuado para a Expansão, devidamente atualizado pela variação do IPCA/IBGE desde sua data-base até a presente data. O Saldo do Preço é indicativo e será recalculado quando de seu pagamento considerando a seguinte equação:

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

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

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

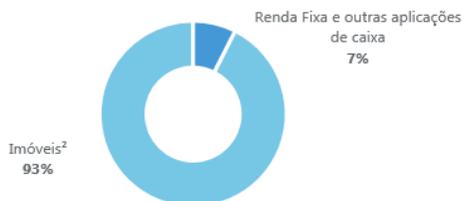
Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel São José e que não tenham sido mencionados anteriormente.

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

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

Portfólio atual

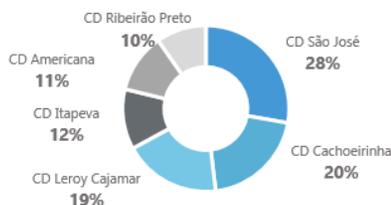
Investimento por classe de ativo (% de ativos)



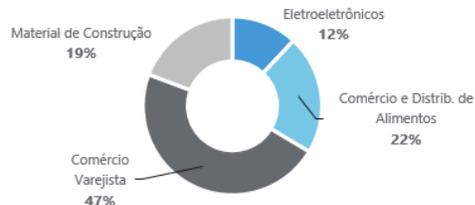
Tipicidade dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



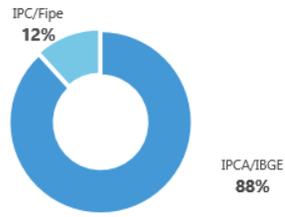
Imóveis¹ (% da receita imobiliária)



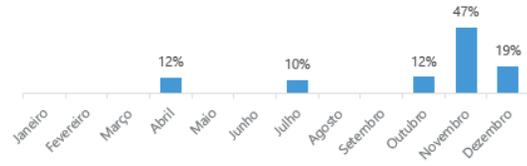
Setor de atuação dos locatários¹ (% da receita imobiliária)



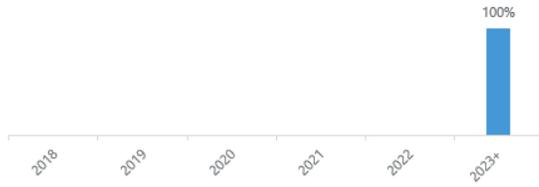
Indexador dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



Atualização monetária dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



Vencimento dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



Revisional dos contratos^{1 2} (% da receita imobiliária)



(1) Data Base: 28/06/2019. Considera o valor do aluguel nominal integral. ²CD São José (Renner) está marcado contabilmente pelo preço de aquisição.
Fonte: XP Asset Management

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Administrador	<p>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano CEP 01452-000 - São Paulo - SP At.: Marcos Wanderley Telefone: (11) 3030-7170 E-mail: admfundos@vortex.com.br Website: www.vortex.com.br</p>
Coordenador Líder	<p>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, Itaim Bibi CEP 04543-907 - São Paulo - SP At.: Departamento de Mercado de Capitais Telefone: (11) 3526-1300 E-mail: dcm@xpi.com.br / juridocome@xpi.com.br Website: www.xpi.com.br</p>
Gestor	<p>XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, parte, Itaim Bibi CEP 04543-907 - São Paulo - SP At.: Pedro Carraz Telefone: (11) 3526-0148 E-mail: ri@xpasset.com.br Website: http://www.xpasset.com.br/xplog/</p>
Custodiante	<p>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano CEP 01452-000 - São Paulo - SP At.: Flavio Scarpelli Telefone: (11) 3030-7175 E-mail: operacoes@vortex.com.br Website: www.vortex.com.br</p>
Escriturador	<p>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca CEP 22640-102 – Rio de Janeiro – RJ At.: Antonio Amaro Telefone: (21) 3514-0000 E-mail: (21) 3514-0099 Website: http://www.oliveiratrust.com.br/portal/</p>

Assessores Legais do Gestor

STOCHE FORBES ADVOGADOS

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

At.: Sr. Henrique Filizzola

Telefone: (11) 3755-5402

E-mail: hfilizzola@stoccheforbes.com.br

Website: www.stoccheforbes.com.br

**Assessores Legais do
Coordenador Líder**

LEFOSSE ADVOGADOS

Rua Tabapuã, 1.227, 14º andar

CEP 04533-014 – São Paulo - SP

At.: Sr. Roberto Zarour

Telefone: (11) 3024-6100

E-mail: roberto.zarour@lefosse.com

Website: www.lefosse.com

Auditor Independente do Fundo

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

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

CEP 04543-011 – São Paulo - SP

At.: Flávio S. Peppe

Telefone: (11) 2573 3290

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

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

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

Posição Patrimonial antes da Oferta

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

Quantidade de Cotas do Fundo (28/06/2019)	Patrimônio Líquido do Fundo (28/06/2019) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (28/06/2019) (R\$)
6.742.184	661.943.244,83	98,18

Posição Patrimonial após a Oferta

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

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R\$)
1	2.883.626	9.625.810	941.943.329,43	97,86
2	7.106.077	13.848.261	1.351.943.321,53	97,63
3	8.527.292	15.269.476	1.489.943.298,03	97,58

Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 28/06/2019, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta

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

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 28/06/2019, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS” NA PÁGINA 110 DESTES PROSPECTOS.**

Características da Oferta

A Oferta

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

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Novas Cotas

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

A realização da Emissão e da Oferta Pública das Novas Cotas foi aprovada pelo Ato do Administrador realizado em 29 de julho de 2019, o qual foi registrado junto ao 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.873.269, em 30 de julho de 2019, por meio do qual a Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto)

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

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

O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso, realizarão a distribuição pública de 7.106.077 (sete milhões, cento e seis mil e setenta e sete) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$97,10 (noventa e sete reais e dez centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, definido nos termos da Cláusula 12.4.1 do Regulamento, definido com base no Valor de Mercado, contemplando um desconto de 4,35% (quatro inteiros e trinta e cinco centésimos por cento), perfazendo o montante total de R\$ 690.000.076,70 (seiscentos e noventa milhões e setenta e seis reais e setenta centavos), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido do Lote Adicional, ou seja, poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), correspondente a um montante de até R\$ 137.999.976,50 (cento e trinta e sete milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e seis reais e cinquenta centavos), correspondentes a até 1.421.215 (um milhão, quatrocentos e vinte e um mil, duzentas e quinze) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador ou do Gestor.

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

Distribuição parcial e Subscrição Condicionada

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

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

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

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

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

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

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

Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Novas Cotas, veja a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta”, na página 108 deste Prospecto Definitivo.

Regime de distribuição das Novas Cotas

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

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

Direito de Preferência

É assegurado aos atuais Cotistas, detentores de Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente a 1,05397257031.

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

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

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

CEP 22640-102 – Rio de Janeiro – RJ

At.: Antonio Amaro

Telefones:

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: (21) 3514-0099

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

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia,

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

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, observados os termos e condições descritos no Seção “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, na página 60 e seguintes deste Prospecto.

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

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

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

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

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

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

Preço de Emissão e Preço de Subscrição

O Preço de Emissão no valor de R\$97,10 (noventa e sete reais e dez centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, definido nos termos da Cláusula 12.4.1 do Regulamento, definido com base no Valor de Mercado, contemplando um desconto de 4,35% (quatro inteiros e trinta e cinco centésimos por cento). O Preço de Emissão foi aprovado por ato próprio do Administrador, datado de 30 de julho de 2019, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento, sendo certo que, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar uma taxa correspondente a R\$ 3,90 (três reais e noventa centavos) por Nova Cota, dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R\$ 101,00 (cento e um reais) aos respectivos subscritores.

Taxa de Distribuição Primária

Será devida pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, taxa em montante equivalente a 4,02% (quatro inteiros e dois centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$ 3,90 (três reais e noventa centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento da comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder, bem como às Instituições Participantes, bem como para o custeio de outras despesas, tais como os custos relativos à diagramação e elaboração dos Documentos da Oferta, impressões, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de estruturação e distribuição da Oferta. Os demais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Novas Cotas, serão revertidos em benefício do Fundo.

Forma de Subscrição e Integralização

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

Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo

O valor da Aplicação Mínima Inicial por Investidor para aplicações em Novas Cotas de Emissão do Fundo é de R\$ 25.051,80 (vinte e cinco mil e cinquenta e um reais e oitenta centavos), o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária e R\$26.058,00 (vinte e seis mil e cinquenta e oito reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, equivalentes a 258 (duzentas e cinquenta e oito) Novas Cotas.

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

Características, vantagens e restrições das Novas Cotas

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

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

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

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores das Novas Cotas forem condôminos

de bem com que concorreram para a integralização das Novas Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

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

Público Alvo

A Oferta é destinada aos Investidores da Oferta.

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

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

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

Destinação dos recursos

Os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo dos seguintes Ativos Imobiliários “Condomínio Logístico”, “Imóvel Cajamar (3ª Tranche)”, “Frações Ideais Cajamar II”, “Imóvel Barueri III”, ” e “Imóveis Barueri I” e “Imóvel Barueri II”, observado o abaixo previsto e a seguinte ordem de prioridade:

- (i) em primeiro lugar, e se forem emitidas Novas Cotas em quantidade suficiente para compor o Montante Mínimo da Oferta, será realizada o pagamento de parcela para aquisição das cotas de emissão do NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário, fundo de investimentos imobiliário de capital fechado, organizado e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, registrado no CNPJ sob o n.º 30.495.165/0001-42 (“NE Logistic”), observado o disposto abaixo;
 - a. Se (1) forem emitidas Novas Cotas em quantidade suficiente para compor o Montante Inicial da Oferta, considerando ou não a emissão de Cotas do Lote Adicional, e (2) o Fundo tiver êxito na Captação de Recursos – Condomínio Logístico, será realizado o pagamento de parcela para aquisição das cotas de emissão do NE Logistic até o limite do Montante Mínimo da Oferta e os recursos remanescentes serão utilizados para aquisição dos demais Ativos Imobilizados, na ordem estabelecida abaixo.
 - b. Se (1) forem emitidas Novas Cotas em quantidade suficiente para compor o Montante Mínimo da Oferta, considerando ou não a emissão de Cotas do Lote Adicional e (2) o Fundo não tiver êxito na Captação de Recursos – Condomínio Logístico, o Fundo poderá, a critério do Gestor, optar por (x) realizar o pagamento da totalidade das cotas de emissão do NE Logistic com parte ou a totalidade dos recursos captados na Oferta e os recursos remanescentes, se houver, serão utilizados para aquisição dos demais Ativos Imobilizados, na ordem estabelecida abaixo;
- (ii) em segundo lugar, e até o limite do valor que sobejar a destinação de recursos prevista no item (i) acima, será realizado o pagamento de parte ou da totalidade do valor da 3ª Tranche do Imóvel Cajamar; e

(iii) em terceiro lugar, e até o limite do valor que sobejar a destinação de recursos prevista nos itens (i) e (ii) acima, será realizado o pagamento do valor devido para a aquisição das Frações Ideais Cajamar, sendo certo que, caso o Fundo não tenha recursos suficientes para a aquisição da totalidade das Frações Ideais Cajamar, este poderá, a critério do Gestor, optar por (a) adquirir parte das Frações Ideais Cajamar ou (b) utilizar os recursos remanescentes para aquisição dos demais Ativos Imobilizados, na ordem estabelecida abaixo;

(iv) em quarto lugar, e até o limite do valor que sobejar a destinação de recursos prevista nos itens (i), a (iii) acima, será realizado o pagamento do valor devido para a aquisição do Imóvel Barueri III, sendo certo que, caso o Fundo não tenha recursos suficientes para a aquisição da totalidade do Imóvel Barueri III, este poderá, a critério do Gestor, optar por (a) adquirir parte do Imóvel Barueri III ou (b) utilizar os recursos remanescentes para aquisição dos demais Ativos Imobilizados, na ordem estabelecida abaixo;

(v) em quinto lugar, e até o limite do valor que sobejar a destinação de recursos prevista nos itens (i), a (iv) acima, será realizado o pagamento do valor devido para a aquisição do Imóvel Barueri I, sendo certo que, caso o Fundo não tenha recursos suficientes para a aquisição da totalidade do Imóvel Barueri I, este poderá, a critério do Gestor, optar por (a) adquirir parte do Imóvel Barueri I ou (b) utilizar os recursos remanescentes para aquisição do Imóvel Barueri II; e

(vi) em sexto lugar, e até o limite do valor que sobejar a destinação de recursos prevista nos itens (i), a (v) acima, será realizado o pagamento do valor devido para a aquisição do Imóvel Barueri II, sendo certo que, caso o Fundo não tenha recursos suficientes para a aquisição da totalidade do Imóvel Barueri II, este poderá, a critério do Gestor, optar por (a) adquirir parte do Imóvel Barueri II ou (b) destinar os recursos remanescentes para reforço do caixa do Fundo para investimentos futuros que o Gestor julgar adequados.

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

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

Uma vez apurado o montante líquido, o Fundo procederá com a aquisição de cada Ativo Imobiliário, desde que atendidas as condições precedentes expostas nas descrições dos respectivos imóveis nos itens “Condomínio Logístico”, “Imóvel Cajamar (3ª Tranche)”, “Frações Ideais Cajamar II”, “Imóvel Barueri III”, “Imóveis Barueri I” e “Imóvel Barueri II”, nas páginas 66 a 71 deste Prospecto Definitivo. De tal forma, o Fundo irá adquirir, em primeiro lugar, cotas de emissão do NE Logistic, observada a existência de recursos líquidos para concretizar tal aquisição.

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

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

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

A obtenção de laudos de avaliação dos imóveis ratificando os valores a serem desembolsados pelo Fundo é condição precedente para as aquisições, e estes serão publicados na página <https://www.xpasset.com.br/xplog/> (Governança -> Emissões de Cotas) tão logo sejam concretizadas as aquisições, exceto com relação aos imóveis que compõem o “Condomínio Logístico”, “Imóvel Cajamar (3ª Tranche)”, “Frações Ideais Cajamar II”, cujos laudos de avaliação integram os Anexos VI e VII deste Prospecto e cuja obtenção de laudos de avaliação atualizados não é condição precedente para a aquisição destes ativos.

Para maiores informações sobre os riscos de colocação parcial da Oferta, vide Seção “Fatores de Risco – Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta” na página 108 deste Prospecto Definitivo.

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

Condomínio Logístico

O NE Logistic é proprietário de imóveis compostos por 26 (vinte e seis) matrículas imobiliárias, que fazem parte do Condomínio Logístico, divididos em 3 (três) condomínios edifícios, sendo eles: (i) Condomínio Logístico e Industrial Cone Multimodal 1 (“Condomínio MM1”); (ii) Condomínio Logístico e Industrial Cone Multimodal 2 (“Condomínio MM2”); e (iii) Condomínio Logístico Cone Plug & Play 2 (“Condomínio PP2”). Ainda, existe um subcondomínio no Condomínio MM2, com a mesma denominação do condomínio (“Subcondomínio”), em 5 (cinco) galpões diferentes (MM1 G2 G3, MM2 G1, PP2 G3 e G4) (em conjunto, “Condomínio Logístico”). O Condomínio Logístico apresenta atualmente uma taxa de capitalização (*cap rate*) de 9,5000% (nove inteiros e cinco mil décimos de milésimo por cento), considerando o ativo 100% locado e sem considerar a operação de securitização, ou seja, a compra do ativo com 100% dos recursos advindos desta emissão. Nessa projeção foi considerada a locação da área vaga de 23.079,57 m² (11,3651% da área total disponível para locação) pelo valor de R\$ 18,00/m², conforme Estudo de Viabilidade.

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

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

A aquisição de cotas do NE Logistic pelo Fundo ocorrerá nos termos de dois “*Quota Purchase and Sale Agreement and Other Covenants*”, ambos celebrados com: (i) AMLQ Holdings, LLC; (ii) Ne Logistic Fundo de Investimento Multimercado; e (iii) Indev Negócios, Consultoria e Empreendimentos Ltda., além de outras partes intervenientes, em 02 de agosto de 2019 (“Contratos de Compra e Venda de Cotas”), mediante ao pagamento do preço de aquisição das cotas previsto em cada um dos Contratos de Compra e Venda de Cotas, que será, em conjunto, de R\$537.000.000,00 (quinhentos e trinta e sete milhões de reais), sujeito aos ajustes de preço, conforme descritos nos Contratos de Compra e Venda de Cotas, sendo devido, pelo Fundo aos vendedores, (i) nos termos de um dos Contratos de Compra e Venda de Cotas: (a) um sinal no valor de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) a ser pago na data de celebração do respectivo Contrato de Compra e Venda de Cotas, sendo tal valor reembolsável ao Fundo, no caso de não cumprimento das condições precedentes previstas no contrato; (b) R\$ 259.500.000,00 (duzentos e cinquenta e nove milhões e quinhentos mil reais) a serem pagos na data de cumprimento das condições precedentes do respectivo Contrato de Compra e Venda de Cotas; e (ii) nos termos do outro Contrato de Compra e Venda das Cotas: (a) um sinal no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) a ser pago na data de celebração do respectivo Contrato de Compra e Venda de Cotas, sendo tal valor reembolsável ao Fundo, no caso de não cumprimento das condições precedentes previstas no contrato, e (b) R\$ 267.500.000,00 (duzentos e sessenta e sete milhões e quinhentos mil reais) em valor presente a ser pago em 179 (cento e setenta e nove) parcelas iguais e sucessivas, devendo a primeira delas ser paga no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de cumprimento das condições precedentes do respectivo Contrato de Compra e Venda de Cotas.

O Preço de Aquisição das Cotas será atualizado monetariamente desde a data de fechamento da operação até a data do efetivo pagamento de cada parcela do Preço de Aquisição das Cotas, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, nos termos previstos nos Contratos de Compra e Venda de Cotas.

A efetiva aquisição está sujeita ao atendimento de determinadas condições precedentes tais como, e dentre outras, a liquidação financeira da Oferta em montante suficiente para a aquisição das cotas do NE Logistic e da Captação de Recursos- Condomínio Logístico..

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

Para tanto, foram celebrados 9 (nove) contratos de locação entre a Cone S.A. (“Cone”) (então proprietária dos Imóveis) e os respectivos locatários:

O Condomínio Logístico conta atualmente com os seguintes locatários: (i) a Autometal S.A., empresa que atua no setor automotivo, com término de locação previsto em 30 de novembro de 2024, nos termos do respectivo contrato de locação de imóvel de modalidade típica, (ii) a Companhia Brasileira de Distribuição, empresa que atua no setor de alimentos e bens de consumo, com término de locação previsto em 10 de novembro de 2034, nos termos do respectivo contrato de locação de imóvel de modalidade atípica pelos 10 (dez) primeiros anos de vigência do contrato e típica pelos 10 (dez) últimos anos, (iii) a Cooperativa Central Aurora Alimentos, com término de locação previsto em 30 de novembro de 2019, nos termos do respectivo contrato de locação de imóvel de modalidade típica, (iv) a Fedex Brasil Logística e Transporte Ltda, empresa que atua no setor de entrega, transporte e remessa, com término de locação previsto em 30 de novembro de 2023, nos termos do respectivo contrato de locação de imóvel de modalidade típica, (v) a MF Refeições e Eventos Ltda. – EPP, empresa que atua no setor de alimentos, com término de locação previsto em 14 de agosto de 2020, nos termos do respectivo contrato de locação de imóvel de modalidade típica, (vi) a MMH Indústria e Comércio de Componentes Automotivos Ltda., empresa que atua no setor automotivo, com término de locação previsto em 01 de março de 2020, nos termos do respectivo contrato de locação de imóvel de modalidade típica, (vii) a RFG Comércio, Transportes e Serviços Ltda., empresa que atua

no setor de alimentos, com término de locação previsto em 05 de janeiro de 2022, nos termos do respectivo contrato de locação de imóvel de modalidade atípica, (viii) a Seara Alimentos S.A., empresa que atua no setor de alimentos, com término de locação previsto em 03 de janeiro de 2022, nos termos do respectivo contrato de locação de imóvel de modalidade típica, e (ix) a Via Varejo S.A., empresa que atua no setor de bens de consumo, com término de locação previsto em 18 de novembro de 2034, nos termos do respectivo contrato de locação de imóvel de modalidade atípica pelos 10 (dez) primeiros anos de vigência do contrato e típica pelos 10 (dez) últimos anos.

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

O NE Logistic contratou junto à Chubb Seguros Brasil S.A., apólice de seguro nº 17.96.0005784.12, com vigência até 04 de dezembro de 2019, a qual tem como objetivo segurar os imóveis do (i) G2 do Condomínio Multimodal 1; (ii) Condomínio Multimodal 2; e (iii) Condomínio Plug & Play 2. Os imóveis do G3 do Condomínio Multimodal 1 não foram incluídos na cobertura da referida apólice, sendo segurado por uma apólice de seguro contratada pelo locatário.

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

Além da utilização dos recursos oriundos da emissão das Novas Cotas, o Fundo e os vendedores pretendem captar recursos no mercado de capitais brasileiro, por meio da securitização de parte dos valores devidos pelo Fundo para os vendedores no âmbito dos Contratos de Compra e Venda de Cotas, a fim de financiar parte da aquisição do Condomínio Logístico, conforme indicado no Estudo de Viabilidade (“**Captação de Recursos - Condomínio Logístico**”). Caso o Fundo tenha êxito na captação de recursos pretendida, é provável que as quotas de emissão do Fundo sejam oneradas a fim de garantir as obrigações assumidas por este no âmbito de tal operação.

Imóvel Cajamar (3ª Tranche)

Nesta terceira emissão de cotas, será providenciada a captação de recursos em montante equivalente ao pagamento da terceira parcela do preço de aquisição (“**3ª Tranche**”), devendo, por conseguinte, a Cajamar Investimentos Imobiliários EIRELI, na qualidade de vendedora do imóvel, realizar o pagamento de prêmio de locação ao Fundo calculado com base na seguinte fórmula:

$$\text{Tranche} \times 8,30\% \div 12, \text{ sendo } 3^{\text{a}} \text{ Tranche equivalente a R\$ } 85.000.000,00$$

Portanto:

Valor do prêmio de locação da 3ª Tranche (R\$ 85.000.000,00)	Quantidade de Cotas do Fundo	Valor Bruto de Rendimento por Cota ¹
R\$ 587.916,67	13.848.261 ²	R\$ 0,0424542

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

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

O Prêmio de Locação 3ª Tranche será corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE. As demais tranches de pagamento pela aquisição da Fração Ideal Cajamar adotarão este mesmo procedimento, ou seja, a data-base de atualização monetária do Prêmio de Locação calculado sobre o valor das demais tranches (utilizando a fórmula supra) será a data da respectiva tranche.

Imóvel Barueri I

O Imóvel Barueri I é situado na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, Av. Ceci, nº 1.490, Bairro Tamboré, CEP 06460-120, objeto das matrículas nº 108.323, 108.324, 108.325, 108.326, 108.327 e 108.328 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri - SP, com área construída de 68.584,82 m² (sessenta e oito mil, quinhentos e oitenta e quatro vírgula oitenta e dois metros quadrados) (“**Imóvel Barueri I - Integral**”)

O Fundo tem o direito de adquirir 80,0% (oitenta por cento) da fração ideal de 45% (quarenta e cinco por cento) do Imóvel Barueri I – Integral (“**Imóvel Barueri I**”) pelo valor total de R\$ 90.010.659,25 (noventa milhões, dez mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e vinte e cinco centavos), nos termos da “Proposta Vinculante Para Aquisição de Imóveis”, celebrada com o proprietário do Imóvel Barueri I, em 26 de julho de 2019 (“**Proposta Vinculante – Barueri I**”). A efetiva aquisição está sujeita ao atendimento de determinadas condições precedentes, tais como, e dentre outras, (i) a liquidação financeira da Oferta em montante suficiente para a aquisição do Imóvel Barueri I; e (ii) a conclusão satisfatória da auditoria do Imóvel I.

O Preço de Aquisição do Imóvel Barueri I foi calculado pelo Fundo com base: (a) na área objeto dos contratos de locação de, no total, 30.863,17 m² (trinta mil, oitocentos e sessenta e três vírgula dezessete metros quadrados) de área locada dos Imóveis (“**Área Locada**”); (b) no somatório dos resultados das multiplicações entre: (i) o valor do aluguel mensal indicado em cada um dos contratos de locação por m²; e (ii) a razão entre a respectiva área alugada de cada um dos contratos de locação e a área locada; cujo resultado do somatório é R\$ 27,69 m² (vinte e sete reais e sessenta e nove centavos por metro quadrado) com data-base de atualização monetária prevista em cada um dos contratos de locação (“**Aluguel Médio**”); (c) (1) no valor do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) de R\$ 1,26/m² (um real e vinte e seis centavos por metro quadrado) por mês; e (2) o valor da cota condominial de R\$ 2,95/m² (dois reais e noventa e cinco centavos por metro quadrado) por mês, em relação à área construída dos imóveis que não é objeto dos contrato de locação para fins não residenciais relativos aos Imóvel Barueri I (“**Despesas**”); e (d) aluguel do mês anterior à data prevista de lavratura da escritura correspondente à R\$ 854.476,12 (oitocentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e setenta e seis reais e doze centavos) (“**Aluguel Mês Anterior**”).

Caso, a qualquer momento até a celebração da escritura de venda e compra do Imóvel Barueri I, a Área Locada e/ou o Aluguel Médio sejam alterados, para mais ou para menos, com relação aos valores indicados acima, o Preço de Aquisição do Imóvel Barueri I será recalculado utilizando a seguinte fórmula: $[(\text{Fração Ideal} \times \text{Área Locada}_i) \times (\text{Aluguel Médio}_i - \text{Despesas}) \times 12] \div 9,3276\% + (\text{Aluguel Mês Anterior} \times \text{Fração Ideal})$, sendo i = data de lavratura da Escritura e Fração Ideal = 80,0% .

O aluguel médio utilizado para apuração do preço de aquisição, na forma prevista acima, será atualizado monetariamente, pelo indexador indicado no respectivo contrato de locação, desde a data-base da última correção até a data de lavratura da escritura de venda e compra do Imóvel Barueri I.

Nos termos da Proposta Vinculante - Barueri I, o Fundo detém o direito de exclusividade na compra do Imóvel Barueri I até 30 de outubro de 2019.

O Imóvel Barueri I será adquirido pelo Fundo por meio da lavratura de escritura de venda e compra, a ser celebrada entre o Fundo na qualidade de comprador, representado por sua Administradora, e a MONTECCHIO DO BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de vendedora dos imóveis.

O Imóvel Barueri I apresenta atualmente uma taxa de capitalização (*cap rate*) de 9,3276% (nove inteiros, três mil, duzentos e setenta e seis décimos de milésimo por cento).

O Fundo irá conduzir, com o auxílio de assessores externos, uma auditoria legal, técnica, de valor, contábil, fiscal, financeira e ambiental (due diligence) do Imóvel Barueri I, por meio da qual o Fundo terá informações mais precisas relacionadas ao imóvel, dentre as quais: a taxa de ocupação de imóvel nos últimos anos, as condições de locação do imóvel e os seguros relacionados ao imóvel, sua cobertura e suficiência e a existência de quaisquer ônus e/ou garantias sobre o Imóvel Barueri I. O resultado de referida auditoria impactará a decisão do Gestor de aquisição ou não deste ativo.

Imóvel Barueri II

O Imóvel Barueri II – Integral é situado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, Av. Ceci, nº 1.649, Bairro Tamboré, CEP 06460-120, objeto da matrícula nº 102.805 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri

- SP, com área construída de 30.164,56 m² (trinta mil, cento e sessenta e quatro vírgula cinquenta e seis metros quadrados) (“**Imóvel Barueri II - Integral**”).

O Fundo tem o direito de adquirir 80% (oitenta por cento) da fração ideal do Imóvel Barueri II – Integral (“**Imóvel Barueri II**”) pelo valor total de R\$ 75.611.472,28 (setenta e cinco milhões, seiscentos e onze mil, quatrocentos e setenta e dois reais e vinte e oito centavos), nos termos da “*Proposta Vinculante Para Aquisição de Imóvel*”, celebrada com a proprietária do Imóvel Barueri II, em 26 de julho de 2019 (“**Proposta Vinculante - Barueri II**”). A aquisição do Imóvel Barueri II pelo Fundo abrangerá a compra de todas as acessões, benfeitorias e melhorias que existam sobre o imóvel. A efetiva aquisição está sujeita ao atendimento de determinadas condições precedentes, tais como, e dentre outras, (i) a liquidação financeira da Oferta em montante suficiente para a aquisição do Imóvel Barueri II; e (ii) a conclusão satisfatória da auditoria do imóvel. Nos termos da Proposta Vinculante - Barueri II, o Fundo detém o direito de exclusividade na compra do Imóvel Barueri II até 30 de outubro de 2019.

O preço de aquisição foi calculado com base: (a) na área objeto dos contratos de locação para fins não residenciais relativos ao Imóvel Barueri II de, no total, 28.094,58 m² (vinte e oito mil, noventa e quatro vírgula cinquenta e oito) (“**Área Locada**”); (b) no somatório dos resultados das multiplicações entre: (i) o valor do aluguel mensal indicado em cada um dos contratos de locação por m²; e (ii) a razão entre a respectiva área alugada de cada um dos contratos de locação e a Área Locada; cujo resultado do somatório é R\$ 26,03 m² (vinte e seis reais e três centavos por metro quadrado) com data-base de atualização monetária, na forma prevista em cada um dos contratos de locação (“**Aluguel Médio**”); (c) (1) no valor do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) de R\$ 0,78/m² (setenta e oito centavos por metro quadrado) por mês; e (2) o valor da cota condominial de R\$ 3,66/m² (três reais e sessenta e seis centavos) por mês, incidente sobre a área construída do Imóvel Barueri II que não é objeto dos contratos de locação, de 1.728,07 m² (um mil, setecentos e vinte e oito vírgula sete metros quadrados), que totalizam R\$ 7.672,63 (sete mil, seiscentos e setenta e dois vírgula sessenta e três metros quadrados) por mês (“**Despesas**”); e (d) aluguel do mês anterior à data prevista de lavratura da escritura correspondente à R\$ 731.186,22 (setecentos e trinta e um mil, cento e oitenta e seis reais e vinte e dois centavos) (“**Aluguel Mês Anterior**”).

Caso, a qualquer momento até a celebração da escritura de venda e compra do Imóvel Barueri II, a Área Locada e/ou o Aluguel Médio sejam alterados para mais ou para menos, com relação aos valores indicados acima, o preço de aquisição do Imóvel Barueri II será recalculado, utilizando-se a seguinte fórmula: $[(\text{Fração Ideal} \times \text{Área Locada}_i) \times (\text{Aluguel Médio}_i - \text{Despesas}) \times 12] \div 9,4314\% + (\text{Aluguel Mês Anterior} \times \text{Fração Ideal})$, sendo i = data de lavratura da Escritura e Fração Ideal = 80,0%.

O Aluguel Médio utilizado para apuração do preço de aquisição, na forma prevista acima, será atualizado monetariamente, pelo indexador indicado no respectivo contrato de locação, desde a data-base da última correção até a data de lavratura da escritura de venda e compra do Imóvel Barueri II.

O Imóvel Barueri II será adquirido pelo Fundo por meio da lavratura de escritura de venda e compra, a ser celebrada entre o Fundo na qualidade de comprador, representado por sua Administradora, e a REAL TECHPARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de vendedora do imóvel.

O Imóvel Barueri II apresenta atualmente uma taxa de capitalização (*cap rate*) de 9,4314% (nove inteiros, quatro mil, trezentos e quatorze décimos de milésimo por cento).

O Fundo irá conduzir, com o auxílio de assessores externos, uma auditoria legal, técnica, de valor, contábil, fiscal, financeira e ambiental (due diligence) do Imóvel Barueri II, por meio da qual o Fundo terá informações mais precisas relacionadas ao imóvel, dentre as quais: a taxa de ocupação de imóvel nos últimos anos, as condições de locação do imóvel e os seguros relacionados ao imóvel, sua cobertura e suficiência e a existência de quaisquer ônus e/ou garantias sobre o Imóvel Barueri II. O resultado de referida auditoria impactará a decisão do Gestor de aquisição ou não deste ativo.

Imóvel Barueri III

O Imóvel Barueri III – Integral é situado na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, Av. Aruanã, nº 800, Bairro Tamboré, CEP 06460-010, objeto da matrícula nº 65.174 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri

- SP, com área construída de 19.143,35 m² (dezenove mil, cento e quarenta e três vírgula trinta e cinco metros quadrados) (“**Imóvel Barueri III**”).

O Fundo tem o direito de adquirir 80% (oitenta por cento) da fração ideal do Imóvel Barueri III – Integral (“**Imóvel Barueri III**”) pelo valor total de R\$ 45.430.094,42 (quarenta e cinco milhões, quatrocentos e trinta mil, noventa e quatro reais e quarenta e dois centavos), nos termos da “Proposta Vinculante Para Aquisição de Imóvel”, celebrada com a proprietária do Imóvel Barueri III, em 26 de julho de 2019 (“**Proposta Vinculante - Barueri III**”). A aquisição do Imóvel Barueri III pelo Fundo abrangerá a compra de todas as acessões, benfeitorias e melhorias que existam sobre o imóvel. A efetiva aquisição está sujeita ao atendimento de determinadas condições precedentes, tais como, e dentre outras, (i) a liquidação financeira da Oferta em montante suficiente para a aquisição do Imóvel Barueri III; e (ii) a conclusão satisfatória da auditoria do imóvel. Nos termos da Proposta Vinculante - Barueri III, o Fundo detém o direito de exclusividade na compra do Imóvel Barueri III até 30 de outubro de 2019.

O preço de aquisição foi calculado com base: (a) na área objeto do contrato de locação de, no total, 19.143,35 m² (dezenove mil, cento e quarenta e três vírgula trinta e cinco metros quadrados) de área locada dos imóveis (“**Área Locada**”); (b) no valor do aluguel mensal indicado no contrato de locação por m² de R\$ 22,97 m² (vinte e dois reais e noventa e sete centavos por metro quadrado com data-base de atualização monetária prevista em cada um dos contratos de locação (“**Aluguel Médio**”); e (c) aluguel do mês anterior à data prevista de lavratura da escritura correspondente à R\$ 439.785,15 (quatrocentos e trinta e nove mil, setecentos e oitenta e cinco reais e quinze centavos) (“**Aluguel Mês Anterior**”).

Caso, a qualquer momento até a celebração da escritura de venda e compra do Imóvel Barueri III, a Área Locada II e/ou o Aluguel Médio II sejam alterados, para mais ou para menos, com relação aos valores indicados acima, o Preço de Aquisição do Imóvel Barueri III será recalculado utilizando a seguinte fórmula: $[(\text{Fração Ideal} \times \text{Área Locada}_i) \times (\text{Aluguel Médio}_i) \times 12] \div 9,3873\% + (\text{Aluguel Mês Anterior} \times \text{Fração Ideal})$, sendo i = data de lavratura da Escritura e Fração Ideal = 80,0%.

O Aluguel Médio utilizado para apuração do preço de aquisição, na forma prevista acima, será atualizado monetariamente, pelo indexador indicado no respectivo contrato de locação, desde a data-base da última correção até a data de lavratura da escritura de venda e compra do Imóvel Barueri III.

O Imóvel Barueri III será adquirido pelo Fundo por meio da lavratura de escritura de venda e compra, a ser celebrada entre o Fundo na qualidade de comprador, representado por sua Administradora, e a MONTECCHIO DO BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de vendedora do imóvel.

O Imóvel Barueri III apresenta atualmente uma taxa de capitalização (*cap rate*) de 9,3873% (nove inteiros, três mil oitocentos e setenta e três décimos de milésimo por cento).

O Fundo irá conduzir, com o auxílio de assessores externos, uma auditoria legal, técnica, de valor, contábil, fiscal, financeira e ambiental (due diligence) do Imóvel Barueri III, por meio da qual o Fundo terá informações mais precisas relacionadas ao imóvel, dentre as quais: a taxa de ocupação de imóvel nos últimos anos, as condições de locação do imóvel e os seguros relacionados ao imóvel, sua cobertura e suficiência e a existência de quaisquer ônus e/ou garantias sobre o Imóvel Barueri III. O resultado de referida auditoria impactará a decisão do Gestor de aquisição ou não deste ativo.

Frações Ideais Cajamar II

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

Nos termos da “Proposta Vinculante Para Aquisição de Imóvel”, celebrada entre o Fundo, na qualidade de comprador, e a CAJAMAR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI e a CAJAMAR II INVESTIMENTOS EIRELI, na qualidade de vendedoras, em 25 de julho de 2019 (“**Proposta Vinculante – Cajamar II**”), o Fundo tem

o direito de adquirir frações ideais de aproximadamente 55,0% (cinquenta e cinco por cento) de cada um dos Imóveis Cajamar II (“**Frações Ideais Cajamar II**”), a serem determinadas, em área na qual será construído um centro logístico, com área construída aproximada de 123.000,00 m² (cento e vinte e três mil metros quadrados) (“**Centro Logístico**”). Após o registro do memorial de incorporação do Centro Logístico, as Frações Ideais Cajamar II darão ensejo à implementação de unidades autônomas a serem descritas e identificadas pelo Fundo e as vendedoras, nos documentos da transação e no respectivo memorial.

Tendo em vista que, atualmente, as Frações Ideais Cajamar II estão alienadas fiduciariamente para a Legado Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.047.775/0001-80 (“**Legado**”), conforme registros nºs 12 e 13, feito em 19 de fevereiro de 2019 nas matrículas dos Imóveis Cajamar II (“**Alienação Fiduciária**”), as Partes acordam que a estrutura da transação para a aquisição das Frações Ideais Cajamar II pelo Fundo poderá envolver (i) compromisso de compra e venda a ser firmado entre as vendedoras e o Fundo com posterior lavratura de escritura de venda e compra das Frações Ideais Cajamar II, ou (ii) cessão, total ou parcial, da posição de fiduciante das vendedoras na Alienação Fiduciária para o Fundo (sendo, nesse caso, necessária a obtenção de anuência da fiduciária para concretização do negócio), mediante celebração de escritura de cessão de direitos de devedor fiduciante.

De acordo com a Proposta Vinculante – Cajamar II, o preço de aquisição das Frações Ideais Cajamar II, das futuras unidades ou dos direitos de devedor fiduciante, a depender da estrutura da transação, é de R\$ 312.757.694,94 (trezentos e doze milhões, setecentos e cinquenta e sete mil, seiscentos e noventa e quatro reais e noventa e quatro centavos). A aquisição das Frações Ideais Cajamar II pelo Fundo abrangerá a compra de todas as acessões, benfeitorias e melhorias que existam sobre tais frações ideais. A efetiva aquisição está sujeita ao atendimento de determinadas condições precedentes, tais como, e dentre outras, (i) a liquidação financeira da Oferta em montante suficiente para a aquisição das Frações Ideais Cajamar II; e (ii) a conclusão satisfatória da auditoria dos imóveis. Nos termos da Proposta Vinculante - Cajamar II, o Fundo detém o direito de exclusividade na compra das Frações Ideais Cajamar II pelo prazo estabelecido para assinatura dos Documentos da Transação, ou seja, até 30 de outubro de 2019.

O preço de aquisição das Frações Ideais Cajamar II é composto pelas seguintes parcelas e foi calculado da seguinte forma:

“**Saldo a Pagar 1**”: R\$ 299.935.828,88,00 (duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e trinta e cinco mil, oitocentos e vinte e oito reais e oitenta e oito centavos), calculado conforme fórmula abaixo e observado o disposto na Proposta Vinculante – Cajamar II:

$$(VL_{\text{target}} \times AT \times 12) \div 9,35\%$$

Sendo,

VL_{target} = R\$ 19,00/m² (dezenove reais por metro quadrado) com data-base na data de assinatura do compromisso de venda e compra.

AT = área bruta locável total de 123.000,00 m².

“**Saldo a Pagar 2**”: R\$ 30.898.623,90 (trinta milhões, oitocentos e noventa e oito mil, seiscentos e vinte e três reais e noventa centavos), calculado conforme fórmula abaixo (“Fórmula Saldo a Pagar 2”):

$$\text{MÁXIMO } (0 ; \{ [(VL_a \times AT_a \times 12) \div 9,35\% + (VL_v \times AT_v \times 12)] \div 9,35\% \} - \text{Saldo a Pagar 1})$$

Sendo,

VL_a = somatório do resultado da multiplicação entre: (i) o aluguel praticado (incluindo, descontos e/ou carência e/ou outros benefícios concedidos ao locatário, conforme o caso) e (ii) a área objeto de cada contrato de locação futuro vigente à época do pagamento do Saldo a Pagar 2.

AT_a = área bruta locável objeto de cada contrato de locação futuro vigente à época do pagamento do Saldo a Pagar 2.

VL_v = R\$ 19,00/m² (dezenove reais por metro quadrado) atualizado monetariamente *pro rata die* pela variação acumulada do IPCA/IBGE calculada desde a data-base de assinatura do compromisso de venda e compra até a data do pagamento do Saldo a Pagar 2, estimada para 30 de abril 2022, considerando os índices relativos aos meses imediatamente anteriores a estas datas.

AT_v = área bruta locável disponível à época do pagamento do Saldo a Pagar 2.

O VL_{target} , AT , VL_a , AT_a , VL_v e AT_v e, por conseguinte, o preço de aquisição serão apurados e ratificados no procedimento de *due diligence* do imóvel.

Dado que o cálculo do preço de aquisição pelo Fundo considerou a geração de receita de locação das futuras unidades do Centro Logístico desde a data de assinatura do compromisso de venda e compra, as vendedoras pagarão prêmio de locação, observados os seguintes períodos: (i) da data de assinatura do compromisso de compra e venda até o mês subsequente à data de entrega das obras do Centro Logístico; e (ii) desde o mês subsequente à data de entrega das obras até o final do prazo de 12 (doze) meses contados de referida data (“**Prêmio de Locação Cajamar II**”).

As vendedoras deverão pagar ao Fundo desde a data de assinatura do compromisso de compra até o mês subsequente à data de entrega de obras do Centro Logístico, na forma prevista no compromisso de compra e venda, o Prêmio de Locação 1_i , que equivalerá a:

$$\text{Prêmio de Locação } 1_i = \text{Tranche}_i \times 9,35\% \div 12$$

Sendo,

Tranche_i = tranche disponível pelo Fundo às vendedoras na data i , de acordo com o cronograma definido entre as partes (“**Cronograma de Tranches**”).

O Prêmio de Locação 1_i será atualizado monetariamente e em periodicidade anual pela variação acumulada do IPCA/IBGE calculada desde a data-base da Tranche_i até a data de entrega de obras, considerando os índices relativos aos meses imediatamente anteriores a estas datas.

As Vendedoras deverão pagar ao Comprador desde o mês subsequente à data de entrega de obras do Centro Logístico até o final do prazo de 12 (doze) meses contados da data de entrega das obras, de forma que o pagamento do Prêmio de Locação referente ao 12º (décimo segundo) mês deverá ser realizado até o dia 10 (dez) do mês subsequente, o Prêmio de Locação 2_i , que equivalerá a:

$$\text{Prêmio de Locação } 2_i = AT \times VL_t$$

Sendo,

VL_t = R\$ 19,00/m² (dezenove reais por metro quadrado) atualizado monetariamente *pro rata die* pela variação acumulada do IPCA/IBGE calculada desde a data-base da $\text{Tranche}_{i=1}$, ou seja, data de assinatura do compromisso de compra e venda, até a data de entrega de obras, considerando os índices relativos aos meses imediatamente anteriores a estas datas ($i=1$ e t). A partir de então, o VL_t será corrigido anualmente de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE calculada considerando os índices relativos aos meses imediatamente anteriores ao mês da data-base t .

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

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

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

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

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

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

O Fundo irá conduzir, com o auxílio de assessores externos, uma auditoria legal, técnica, de valor, contábil, fiscal, financeira e ambiental (*due diligence*) das Frações Ideais Cajamar II, por meio da qual o Fundo terá informações mais precisas relacionadas aos imóveis, dentre as quais: a taxa de ocupação de imóvel nos últimos anos, as condições de locação do imóvel e os seguros relacionados ao imóvel, sua cobertura e suficiência.

Período de Colocação

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

Procedimento de Alocação

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

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

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 109 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

Plano de Distribuição

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

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

- (i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;
- (ii) após a disponibilização deste Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;
- (iii) os documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores serão protocolados na CVM em até 1 (um) Dia Útil antes da data de sua utilização;
- (iv) os materiais publicitários eventualmente utilizados serão protocolados na CVM em até 1 (um) Dia Útil, após

sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;

- (v) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (vi) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica o Investimento Mínimo;
- (vii) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no primeiro Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas a serem distribuídas na Oferta;
- (viii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (ix) durante o Período de Subscrição, que será iniciado juntamente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo;
- (x) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o disposto na Seção “Oferta Não Institucional”, na página 75 deste Prospecto Definitivo;
- (xi) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;
- (xii) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na Seção “Oferta Institucional”, na página 77 deste Prospecto;
- (xiii) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xiv) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o boletim de subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (xv) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;
- (xvi) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xvii) 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.
- (xviii) Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas. O Fundo poderá, mas não obrigatoriamente deverá, contratar o Formador de Mercado para fomentar a liquidez das Novas Cotas.
- (xix) Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

Oferta Não Institucional

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

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

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

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 109 DESTES PROSPECTOS;**

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

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

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

(v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 80 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na Seção “Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 77 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e

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

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e na Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 80 abaixo.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTOS, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 89 A 110 DESTES PROSPECTOS PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO(S) PEDIDO(S) POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOPTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Crítério de Colocação da Oferta Não Institucional

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

Oferta Institucional

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

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

Investimento Mínimo por Investidor;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO;**

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

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

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, ou seja, R\$ 101,00 (cento e um reais); e

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

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 80 abaixo.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

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

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

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

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

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 109 DESTES PROSPECTOS.**

Alocação e Liquidação da Oferta

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

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

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

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

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

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

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, ou seja, R\$ 101,00 (cento e um reais), não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

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

conforme abaixo descrito.

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

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, ou seja, R\$ 101,00 (cento e um reais).

Formador de Mercado

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

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

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

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

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

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se

for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

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

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

Negociação e Custódia das Cotas no Mercado

As Novas Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no DDA, administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever qualquer Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. A admissão à negociação das Novas Cotas foi deferida em [●] de [●] de 2019 pela B3, sujeita à obtenção do registro na CVM.

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

Inadequação de investimento

O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “5. Fatores de Risco”, nas páginas 89 a 110 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Admissão à Negociação das Novas Cotas do Fundo na B3

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

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

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

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

Contrato de Distribuição

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

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

Regime de Distribuição das Novas Cotas

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

Condições Precedentes

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

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder, pelo Administrador e pelo Gestor da contratação dos Assessores Jurídicos e dos Demais Prestadores de Serviços (conforme abaixo definidos);
- (iii) acordo entre as Partes e o Administrador quanto à estrutura da operação e da Oferta e do conteúdo da documentação da operação;
- (iv) obtenção do registro definitivo para a distribuição pública das Novas Cotas expedido pela CVM com as características descritas neste Contrato;
- (v) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos assessores legais, incluindo este Contrato, o Prospecto Definitivo, o material de marketing a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Novas Cotas a investidores, fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas (“Documentação da Oferta”);
- (vi) registro do Ato do Administrador nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos;
- (vii) obtenção do registro das Novas Cotas, conforme o caso, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes administrados e operacionalizados pela B3;
- (viii) manutenção do registro do Administrador perante a CVM como administrador fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável;
- (ix) fornecimento pelo Fundo e pelo Gestor, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo que o Fundo e o Gestor serão responsáveis pela veracidade, validade, completude e suficiência das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos deste Contrato;
- (x) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da due diligence jurídica elaborada pelos Assessores Jurídicos exclusivamente para a análise dos poderes societários do Gestor e do Administrador, representando o Fundo, bem como do processo de back-up, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xi) recebimento, com antecedência de 2 (dois) dias úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de parecer legal dos Assessores Legais (Legal Opinion) atestando a legalidade da Documentação da Oferta em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelo Administrador e pelo Gestor bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade da Emissão, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (xii) acordo entre o Gestor, o Administrador e o Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta para potenciais investidores interessados em adquirir as Novas Cotas, sempre mediante atendimento à legislação e regulamentação aplicável e às práticas de mercado, observadas as condições previstas neste Contrato;
- (xiii) registro dos atos que aprovarão a Oferta nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos;

- (xiv) obtenção pelo Gestor e pelo Administrador, suas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e da Documentação da Oferta, junto a quando aplicáveis: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e outros, se aplicável; (c) órgão dirigente competente do Gestor e do Administrador, conforme o caso;
- (xv) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo condição fundamental de funcionamento;
- (xvi) que, na data de início da distribuição das Novas Cotas, todas as informações e declarações relativas ao Fundo e ao Gestor e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras, suficientes, consistentes e corretas;
- (xvii) que as informações constantes do Estudo de Viabilidade sejam verdadeiras, suficientes, consistentes e corretas na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, bem como que não ocorra qualquer ato ou fato, até o encerramento da Oferta, que faça com que as informações do Estudo de Viabilidade se tornem obsoletas, incorretas, falsas ou insuficientes;
- (xviii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Gestor ou do Administrador, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social do Gestor ou do Administrador, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle. Entende-se por “controle” o conceito decorrente do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xix) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846/13, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2010, conforme aplicável (“Leis Anticorrupção”) pelo Gestor, pelo Administrador ou por qualquer de suas respectivas sociedades controladoras, controladas ou coligadas (em qualquer dos casos, diretas ou indiretas);
- (xx) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas do Gestor, Administrador e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle), controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) ou sociedades sob controle comum (“Grupo Econômico”); (b) pedido de autofalência do Gestor, Administrador ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face do Gestor, Administrador e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico e não devidamente elidido antes da data de divulgação da Oferta; (d) propositura pelo Gestor, Administrador e/ou por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pelo Gestor, Administrador e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxi) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliários (inclusive em sua tributação ou tributação dos cotistas) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Novas Cotas, conforme o caso, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas;
- (xxii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade ou pessoa do respectivo Grupo Econômico, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xxiii) cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador e sociedades de seus respectivos Grupos Econômicos de todas as obrigações previstas na Instrução CVM 400, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Emissão objeto deste Contrato previstas na regulamentação emitida pela CVM;
- (xxiv) cumprimento, pelo Gestor e pelo Administrador, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos decorrentes deste Contrato, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxv) a Emissão e a Oferta deverão atender aos requisitos do Código ANBIMA, quando aplicáveis;
- (xxvi) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro do Administrador, do Gestor e/ou de qualquer sociedade ou pessoa do seu Grupo Econômico perante o Coordenador Líder;
- (xxvii) obtenção de autorização, pelo Gestor, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e dos demais prestadores de serviço, conforme necessário, nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado; e
- (xxviii) obtenção de laudos de avaliação atualizados dos imóveis a serem adquiridos pelo Fundo de forma satisfatória ao Gestor e ao Coordenador Líder da Oferta; e
- (xxix) o Gestor e o Fundo, este último exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária, arcar com todos os custos e despesas no âmbito da Oferta.

Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais

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

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

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

A Taxa de Distribuição Primária também custeará outras despesas da Oferta que incluem, mas não se limitam a: (i) taxas, emolumentos e custos de registro da Oferta na CVM e/ou na B3; (ii) elaboração, impressão e arquivamento dos documentos da Oferta de todos os documentos relacionados ao registro da Oferta (incluindo este Prospecto); (iii) de quaisquer alterações ou complementações dos mesmos, bem como da impressão e fornecimento de cópias de cada um deles para o Coordenador Líder (inclusive custos de correio e despacho); (iv) às publicações inerentes à Oferta, exigidas pela Instrução CVM 400; (v) despesas com apresentações da Oferta para potenciais investidores, bem como despesas gerais razoáveis e devidamente comprovadas da Oferta; e (vi) quaisquer despesas razoáveis que o Coordenador Líder tenha incorrido, relacionadas diretamente à Oferta e devidamente documentadas, tais como viagens, estadias, gastos com comunicação de longa distância, entre outros.

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

Data de Liquidação

A Data de Liquidação das Novas Cotas está prevista para ocorrer em 27 de setembro de 2019 ("**Data de Liquidação**").

Cópia do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, nos endereços indicados na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Outras Informações" deste Prospecto Definitivo, na página 87.

Instituições Participantes da Oferta

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

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

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

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

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

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

Evento	Etapas	Data prevista (1)(2)(3)
I.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3	02/08/2019
II.	Registro da Oferta	16/08/2019
III.	Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo	19/08/2019
IV.	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início do Período de Subscrição	26/08/2019
V.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	30/08/2019
VI.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	05/09/2019
VII.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	05/09/2019
VIII.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	06/09/2019
IX.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	06/09/2019
X.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	09/09/2019
XI.	Encerramento do Período de Subscrição	23/09/2019
XII.	Data de realização do Procedimento de Alocação	24/09/2019
XIII.	Data de Liquidação da Oferta Em caso de Distribuição Parcial, comunicação sobre devolução de eventuais recursos dos Investidores que condicionaram sua adesão ao Montante Inicial da Oferta	27/09/2019
XIV.	Data de divulgação do Anúncio de Encerramento	30/09/2019

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

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

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos,

termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja as Seções “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta” e “Suspensão ou Cancelamento da Oferta”, página 80 deste Prospecto.

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

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

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII Oferta Pública de Distribuição da 3ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência” ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

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

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

B3: www.b3.com.br (neste website e clicar em ”Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII – 3ª Emissão” e, então, localizar o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ou quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

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

Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Nova Cota (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Comissão de Estruturação ⁽¹⁾⁽⁶⁾	11.455.452,29	1,61	1,66%
Comissão de Distribuição ⁽¹⁾⁽⁶⁾	15.273.936,39	2,15	2,21%
Advogados ⁽¹⁾	170.000,00	0,2	0,02%
Taxa de Registro na CVM ⁽¹⁾	317.314,36	0,04	0,05%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3 ⁽¹⁾	288.310,66	0,04	0,04%
Taxa de Subscrição B3	35.692,90	0,01	0,01%
Taxa de Registro na ANBIMA ⁽¹⁾	26.820,30	0,00	0,00%
Roadshow	100.000,00	0,01	0,01%
Cartório e Despesas de Registro	15.000,00	0,00	0,00%
Outras Despesas ⁽⁴⁾	20.000,00	0,00	0,00%
TOTAL	27.702.526,90	3,90	4,02%

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

(2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 690.000.076,70 (seiscentos e noventa milhões e setenta e seis reais e setenta centavos).

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

(3) para mais informações sobre o cálculo e as comissões do Coordenador Líder e dos demais Participantes Especiais da Oferta, veja esta seção “Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição – Comissionamentos do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais”, nas páginas 82 e 84 deste Prospecto Definitivo.

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

Taxa de Distribuição Primária (em R\$)

Preço de Subscrição (R\$)	Custo por Nova Cota (R\$)	Taxa primária de Distribuição	% em relação ao valor unitário da Nova Cota	Valor Líquido por Nova Cota (R\$)⁽¹⁾
101,00	3,90	4,02%	4,02%	97,10

¹O preço a ser pago pelas Novas Cotas é líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta, uma vez que a Comissão de Estruturação e de Distribuição e as demais despesas serão arcadas pela Taxa de Distribuição Primária.

Outras informações

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

Administrador:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

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

CEP 01452-000 - São Paulo - SP

At.: Marcos Wanderley

Telefone: (11) 3030-7170

E-mail: admfundos@vortex.com.br

Website: www.vortex.com.br

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

Coordenador Líder:

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

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

CEP 04543-907 - São Paulo - SP

At.: Departamento de Mercado de Capitais

Telefone: (11) 3526-1300

E-mail: dcm@xpi.com.br / juridomc@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: www.xpi.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII Oferta Pública de Distribuição da 3ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”).

Gestor:

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, parte, Itaim Bibi

CEP 04538-132 - São Paulo - SP

At.: Pedro Carraz

Telefone: (11) 3526-0148

E-mail: ri@xpasset.com.br

Website: www.xpasset.com.br/xplog (neste site selecionar “Governança”, em seguida “Emissão de Cotas”, e então clicar em “Prospecto Definitivo”)

Comissão de Valores Mobiliários:

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

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

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

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

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

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

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: www.b3.com.br (neste website e clicar em ”Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII – 3ª Emissão” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

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

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

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

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

5. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

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

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

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

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

I. Riscos de mercado.

Fatores macroeconômicos

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

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão

Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

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

Demais riscos macroeconômicos

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

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

II. Riscos institucionais.

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

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

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

As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso,

uma série de políticos, incluindo o ex-presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

III. **Risco de crédito.**

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

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

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

V. **Risco da Marcação a Mercado.**

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

VI. Riscos tributários.

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

VII. Riscos de alterações nas práticas contábeis.

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

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus

Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

IX. Risco jurídico.

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido. Além disso, o Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

X. Risco de desempenho passado.

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

XI. Risco decorrente de alterações do Regulamento.

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

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

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

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

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

líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a alienar os Ativos Imobiliários ou liquidar os Ativos Financeiros a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

XIV. Riscos de prazo.

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

XV. Risco de concentração da carteira do Fundo.

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

XVI. Risco de desenquadramento passivo involuntário.

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

XVII. Risco de indisponibilidade de caixa.

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

XVIII. Risco relativo à concentração e pulverização.

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Por outro lado, caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

XIX. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.

O investimento nas Novas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão,

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

XX. Risco operacional.

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

XXI. Risco de potencial conflito de interesse.

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

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

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

XXIII. Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo.

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

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

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

XXIV. Risco de governança.

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

XXV. Risco relativo às novas emissões.

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

XXVI. Risco de restrição na negociação.

Alguns dos Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela B3 ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

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

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

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

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

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

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

XXX. Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor.

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

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

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

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

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

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

XXXII. Riscos relativos ao setor imobiliário.

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

(i) *Risco imobiliário*

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, mas não se limitando a fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s)

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

(ii) *Risco de regularidade dos imóveis*

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos ou que não tenham obtido ou renovado todas as licenças aplicáveis. A demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo ou aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

(iii) *Risco de sinistro*

No caso de sinistro envolvendo os imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, as indenizações poderão não ser pagas pelas seguradoras ou poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a terceiros que tenham sofrido perdas em decorrência do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

(iv) *Risco de desapropriação total ou parcial*

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

(v) *Risco do incorporador/construtor*

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

(vi) *Risco de vacância dos imóveis*

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

(vii) *Risco de desvalorização dos imóveis*

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

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

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

(ix) *Riscos ambientais*

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

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

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

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

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

(xi) *Riscos relativos à rentabilidade do investimento*

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

(xii) *Risco relacionado à aquisição de imóveis*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(xvii) *Riscos de despesas extraordinárias*

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

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

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

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

(xix) *Risco de desastres naturais e sinistro*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

O Fundo poderá adquirir terrenos com imóveis em construção. Assim, o Fundo poderá assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

XXXIII. Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários.

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

XXXIV. Não existência de garantia de eliminação de riscos.

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

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

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

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

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

XXXVII. Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI.

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

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

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

XXXVIII. Risco de exposição associados à locação de imóveis

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

XXXIX. Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários.

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

XL. Risco Regulatório

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

XLI. Riscos relativos ao pré-pagamento

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

XLII. Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo.

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

XLIII. Risco de substituição do Gestor.

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

XLIV. Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento.

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

XLV. Risco de uso de derivativos.

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

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

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

XLVII. Risco relacionado à possibilidade de inadimplência

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

XLVIII. Riscos relativos à Oferta.

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

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

Risco de não concretização da Oferta

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

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

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

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

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

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

Em complemento ao previsto no item “Negociação e Custódia das Cotas no Mercado” na página 81 deste Prospecto Definitivo, as Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

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

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

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

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

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

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos:

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

XLIX. Demais riscos.

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

L. Informações contidas neste Prospecto Definitivo.

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

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

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

6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

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

1. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

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

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

B) IOF/Câmbio

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

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

C) IR

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

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

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

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

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

(ii) Cotistas residentes no exterior

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

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

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que tributem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17% (dezessete por cento), no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência fiscal previstos na IN RFB 1.530/14), assim como o país ou dependência cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

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

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17% (dezessete por cento), conforme aplicável); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17% (dezessete por cento), conforme aplicável) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

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

2. Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

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

B) IR

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

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

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

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

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

C) Outras considerações

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

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

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

Relacionamento do Administrador com o Gestor

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

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

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

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

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

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção “Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo de Custos da Oferta”, na página 86 deste Prospecto Definitivo, não há qualquer outra remuneração a ser paga pelo Fundo ao Coordenador Líder.

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

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

Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco” em Especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesse” na página 97 do Prospecto Definitivo.

Relacionamento do Administrador com o Escriturador

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

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

Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador

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

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

Relacionamento do Gestor com o Escriturador

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

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

Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder

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

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

Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador

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

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

Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor

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

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

Relacionamento entre os Imóveis e o Administrador e o Gestor

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

ANEXOS

- ANEXO I** - REGULAMENTO VIGENTE
- ANEXO II** - ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO
- ANEXO III** - ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO IV** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO V** - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO VI** - LAUDOS DE AVALIAÇÃO DO “CONDOMÍNIO LOGÍSTICO”
- ANEXO VII** - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO “IMÓVEL CAJAMAR (3ª TRANCHE)”
- ANEXO VIII** - INFORME ANUAL - ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

Oficial: Radislau Lamotta

Rua Benjamin Constant, 152 - Centro

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

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.873.172 de 26/07/2019

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

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

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

CRISTIANO DA SILVA FERREIRA:28165088890(Padrão: PDF)

São Paulo, 26 de julho de 2019

Assinado eletronicamente

Radislau Lamotta
OFICIAL

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

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



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

00181627814215156



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1136544TIFE000032183AF19D

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

1



ATO DO ADMINISTRADOR

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

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

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

São Paulo, 25 de julho de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

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

2



REGULAMENTO

DO

XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Datado

de

15 de julho de 2019

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

3



ÍNDICE

CAPÍTULO 1.	DEFINIÇÕES	4
CAPÍTULO 2.	CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	4
CAPÍTULO 3.	PRAZO DE DURAÇÃO	4
CAPÍTULO 4.	PÚBLICO ALVO	4
CAPÍTULO 5.	OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO	4
CAPÍTULO 6.	PRESTADORES DE SERVIÇOS	8
CAPÍTULO 7.	OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	10
CAPÍTULO 8.	VEDAÇÕES	15
CAPÍTULO 9.	SUBSTITUIÇÃO E DESCREDECENCIAMENTO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR 16	
CAPÍTULO 10.	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE	17
CAPÍTULO 11.	ENCARGOS DO FUNDO	19
CAPÍTULO 12.	COTAS E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	21
CAPÍTULO 13.	SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO	23
CAPÍTULO 14.	AMORTIZAÇÃO E RESGATE	23
CAPÍTULO 15.	PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA	24
CAPÍTULO 16.	APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO	24
CAPÍTULO 17.	RISCOS	25
CAPÍTULO 18.	ASSEMBLEIA GERAL	25
CAPÍTULO 19.	CONFLITO DE INTERESSES	30
CAPÍTULO 20.	POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	31
CAPÍTULO 21.	POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	32
CAPÍTULO 22.	ATOS E FATOS RELEVANTES	33
CAPÍTULO 23.	LIQUIDAÇÃO	33
CAPÍTULO 24.	TRIBUTAÇÃO	34
CAPÍTULO 25.	DISPOSIÇÕES FINAIS	35
ANEXO I –	DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO	36
ANEXO II –	SUPLEMENTO DAS COTAS DO FUNDO	41

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

4



CAPÍTULO 1. DEFINIÇÕES

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

CAPÍTULO 2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

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

CAPÍTULO 3. PRAZO DE DURAÇÃO

3.1. O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

CAPÍTULO 4. PÚBLICO ALVO

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

CAPÍTULO 5. OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

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

5



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

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

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

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

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

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

6



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8



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

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

CAPÍTULO 6. PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

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

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

6.2. A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pela **XP Vista Asset Management Ltda**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº CNPJ nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013 (“Gestor”), observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no Contrato de Gestão.

6.3. A custódia dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida por instituição prestador de serviços de custódia devidamente habilitada para tanto (“Custodiante”), o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, ou por instituição de primeira

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

9



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10



serviços do Fundo, com exceção do próprio Gestor, cuja destituição deverá ser objeto de deliberação de assembleia de geral de cotistas.

CAPÍTULO 7. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

7.1. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento:

- (i) celebrar os instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos Imóveis, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, observado as sugestões e instruções dadas pelo Gestor;
- (ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas; (b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) a documentação relativa aos imóveis integrantes da carteira do Fundo e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08.
- (iv) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) acima até o término de tal procedimento;
- (v) elaborar, com o auxílio do Gestor, os formulários com informações aos Cotistas nos modelos anexos à Instrução CVM nº 472/08;
- (vi) elaborar, junto com as demonstrações contábeis semestrais e anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;

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

11



- (vii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (viii) empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (a) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (b) Política de Investimento do Fundo; e (c) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas;
- (ix) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;
- (x) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (xi) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;
- (xii) manter atualizada junto à CVM a lista de eventuais prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xiii) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto neste Regulamento;
- (xiv) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xv) observar única e exclusivamente as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso;
- (xvi) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, sem prejuízo de eventual procuração pública para que o Gestor possa realizar tais atos, conforme a Cláusula 7.2, inciso (iii) abaixo;

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

12



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

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

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

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

13



mediante única e exclusivamente instrução do Gestor, nos termos desse Regulamento e do Contrato de Gestão) e Ativos Financeiros, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

- (ii) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Imóveis existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, recomendando e instruindo o Administrador para aquisição ou alienação, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (iii) orientar e instruir o Administrador a celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;
- (iv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- (v) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (vi) recomendar ao Administrador modificações neste Regulamento;
- (vii) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis;
- (viii) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ix) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (x) conduzir e executar estratégia de desinvestimento do Fundo, observado o disposto nesse Regulamento, e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

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

14



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

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

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

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

15



em vigor e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

CAPÍTULO 8. VEDAÇÕES

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

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor ou consultor especializado, conforme o caso, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM n.º 472/08, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

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

16



(xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e

(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

CAPÍTULO 9. SUBSTITUIÇÃO E DESCREDECIMENTO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

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

9.2. Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar, nos casos de renúncia ou descredenciamento, imediatamente após o recebimento de carta de renúncia ou a data de descredenciamento, conforme o caso, Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas: (i) o Administrador não poderá adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários, sem que tal aquisição ou alienação seja aprovada pela Assembleia Geral; e (ii) o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para dar suporte e subsídio ao Administrador, em relação aos Imóveis que compõem a carteira do Fundo.

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

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

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

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

17



início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

9.5. No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO 10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE

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

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

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

18



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19



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

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

onde,

TP = Taxa de Performance;

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

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

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

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

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

10.8. O Fundo não terá taxa de saída.

CAPÍTULO 11. ENCARGOS DO FUNDO

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

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

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

20



- (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (iv) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo;
- (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo;
- (vii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08. Por consultoria especializada mencionada no inciso II da Instrução CVM nº 472/08, entende-se a prestação de serviços de diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis, entre outros que o Administrador, sob orientação do Gestor, julgue necessário para subsidiá-lo no desempenho de suas atividades;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções;
- (ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- (x) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11;
- (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral;
- (xii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos pelo Fundo, se houver;
- (xiii) despesas com o registro de documentos em cartório;
- (xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto neste Regulamento.

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

21



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

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

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

CAPÍTULO 12. COTAS E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

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

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

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

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

12.4. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais); e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”).

12.4.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de

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

22



rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor.

12.4.2. No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos da Cláusula 12.4 acima, será assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

12.4.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.4 acima, a Assembleia Geral: (i) poderá deliberar, mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões das Cotas, inclusive em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas na Cláusula 12.4.1 acima, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e (ii) deverá sempre deliberar, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo, acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

12.5. Exceto em emissões utilizando o Capital Autorizado ou se deliberado de forma diversa em Assembleia Geral, os Cotistas não terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

12.5.1. Caso a Assembleia Geral delibere pelo direito de preferência, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros.

12.6. Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, observado o disposto neste Regulamento.

12.7. As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e Oferta.

12.8. As Cotas somente poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3, conforme escolhido pelo Administrador.

12.8.1. Para efeitos do disposto nesta Cláusula, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

12.9. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

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

23



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

CAPÍTULO 13. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

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

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

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

13.2.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição.

CAPÍTULO 14. AMORTIZAÇÃO E RESGATE

14.1. As Cotas poderão ser amortizadas, a critério do Administrador sob única e exclusiva orientação do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos.

14.2. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

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

Página 000024/000043  Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

24



CAPÍTULO 15. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

15.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão de exclusiva responsabilidade do Administrador, e serão adquiridos pelo Administrador ou pelo Gestor, conforme o caso, em caráter fiduciário pelo Administrador, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo ao Administrador administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral.

15.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas neste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

15.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os Imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

15.4. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO 16. APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

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

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

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

16.4. No caso de Imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada.

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

Página 000025/000043  Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
	R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62

25



16.6. Caberá ao Administrador em conjunto com o Gestor, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado na Cláusula acima.

CAPÍTULO 17. RISCOS

17.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto do Fundo, conforme o caso, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

CAPÍTULO 18. ASSEMBLEIA GERAL

18.1. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras do Fundo apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável;
- (ix) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) contratação de Formador de Mercado, se for o caso;
- (xi) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- (xii) alteração do prazo de duração do Fundo; e

Página 000026/000043  Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

26



(xiii) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

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

18.1.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou do Custodiante. Estas alterações devem ser comunicadas aos Cotistas por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

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

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

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

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

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

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

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

Página 000027/000043  Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislaw Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

27



- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

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

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

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

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

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

18.9.1. O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pela Administradora em cada processo de consulta formal observando:

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

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

Página 000028/000043 Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

28



18.10.1. As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xiii) da Cláusula 18.1 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

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

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

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

18.12. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo.

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

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

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

18.13. Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

- (i) o Administrador ou Gestor;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

Página 000029/000043  Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislaú Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

29



- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

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

- (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas na Cláusula 18.13 acima;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

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

18.15. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

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

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

Página 000030/000043  Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

30



(ii) 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

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

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

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

18.15.4. O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

CAPÍTULO 19. CONFLITO DE INTERESSES

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

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

Página 000031/000043 Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

31



CAPÍTULO 20. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

20.2. Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei 8.668/1993, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucros Semestrais auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição dos Lucros Semestrais, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

20.3. Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação até o limite dos 95% (noventa e cinco por cento) previsto na Cláusula 20.1 acima será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

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

20.3.2. O Gestor também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Alvo e demais Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

20.3.3. O percentual mínimo a que se refere a Cláusula 20.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

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

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

Página 000032/000043 Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislaw Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00		R\$ 394,62

32



20.5. O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis e dos demais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá orientar o Administrador para reter até 5% (cinco por cento) dos lucros acumulados e apurados semestralmente pelo Fundo.

20.6. Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários do Fundo.

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

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

CAPÍTULO 21. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

21.1.1. A divulgação de informações referidas neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08, serão realizadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (<https://www.vortex.com.br>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

21.2. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

21.3. O envio de informações por meio eletrônico previsto na Cláusula 21.2 acima dependerá de autorização do cotista do Fundo.

Página 000033/000043  Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislaw Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

33



21.4. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

CAPÍTULO 22. ATOS E FATOS RELEVANTES

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

22.1.1. Para fins da cláusula acima, é considerado fato relevante qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das Cotas ou valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

CAPÍTULO 23. LIQUIDAÇÃO

23.1. O Fundo será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

23.2. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

23.3. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo.

23.4. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

23.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos na Cláusula 23.4 acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota.

23.6. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

Página 000034/000043 Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislaw Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

34



23.7. Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista nesta Cláusula serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o Administrador deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

23.8. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

23.9. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

23.10. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (i) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- (ii) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- (iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF do Fundo.

CAPÍTULO 24. TRIBUTAÇÃO

24.1. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Entretanto, caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99. Adicionalmente, para propiciar tributação

Página 000035/000043  Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislaú Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

35



favorável aos Cotistas pessoas naturais, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

24.2. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

24.3. O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO 25. DISPOSIÇÕES FINAIS

25.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

25.2. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

25.3. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

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

São Paulo, 15 de julho de 2019

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Página 000036/000043  Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislaw Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
	R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62

36



ANEXO I – DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO

Administrador	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
Ativos Alvo	Tem a definição constante da Cláusula 5.1 do Regulamento.
Ativos Financeiros	Significam: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN; (iii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (v) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08.
Ativos Imobiliários	Significam: (i) os Ativos Alvo; (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo; (iii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento exclusivamente atividades permitidas ao Fundo; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (v) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento exclusivamente atividades permitidas ao Fundo; (vi) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento,

<p>Página 000037/000043</p> <p>Registro Nº 1.873.172 26/07/2019</p>	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Radislaw Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
	R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62

37



	exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (vii) letras hipotecárias; (viii) letras de crédito imobiliário; e (ix) letras imobiliárias garantidas.
Auditor Independente	Tem a definição constante da Cláusula 6.5 do Regulamento.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Base de Cálculo da Taxa de Administração	Tem a definição constante da Cláusula 10.1.2 do Regulamento.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Boletim de Subscrição	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Capital Autorizado	Tem a definição constante da Cláusula 12.4 do Regulamento.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimentos.
Código Civil Brasileiro	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Conflito de Interesses	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
Contrato de Gestão	Significa o “ <i>CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE GESTÃO DA CARTEIRA DO XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII</i> ”, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.
Cotas	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
Cotistas	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
Custodiante	Tem a definição constante da Cláusula 6.3 do Regulamento.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Despesas Extraordinárias	Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.
Dia Útil	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Página 000038/000043 Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
	R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62

38



Escriturador	Tem a definição constante da Cláusula 6.4 do Regulamento.
Formador de Mercado	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos deste Regulamento.
Fundo	XP LOG Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
Gestor	XP Vista Asset Management Ltda , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob nº CNPJ nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013, ou outro que venha a substituí-lo.
Imóveis	Significam os imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os imóveis (inclusive aqueles gravados com ônus reais), relacionados a empreendimentos preponderantemente na área logística ou industrial, conforme previsto na Cláusula 5.1 do Regulamento.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
Instrução CVM nº 400/03	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM nº 472/08	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM nº 476/09	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM nº 516/11	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lucros Semestrais	Tem a definição prevista na Cláusula 20.1 deste Regulamento.
Montante Mínimo da Primeira Emissão	Corresponde a 2.100.000 (dois milhões e cem mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais) para a manutenção da Oferta Pública da Primeira Emissão.
Oferta Pública	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.
Oferta Restrita	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias,

<p>Página 000039/000043</p> <p>Registro Nº 1.873.172 26/07/2019</p>	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
	R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62

39



	contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09.
Ofertas	Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.
Pessoas Ligadas	Significa: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
Patrimônio Líquido do Fundo	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Política de Investimento	Significa a política de investimento descrita neste Regulamento.
Primeira Emissão	A primeira emissão de Cotas do Fundo, que será regida pelo Suplemento constante do Anexo II desse Regulamento.
Primeira Liquidação	Significa a data da primeira integralização de Cotas do Fundo, equivalente, ao menos, ao Montante Mínimo da Primeira Emissão.
Prospecto	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Regulamento	O presente regulamento do Fundo.
Suplemento	É o suplemento constante do Anexo II deste Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão;
Taxa de Administração	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 10.1 deste Regulamento.
Taxa de Distribuição Primária	Conforme aplicável, a taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto da Oferta, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto da Oferta, a ser fixado a cada emissão de Cotas do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente e (h) outros custos relacionados às Ofertas.
Taxa de Performance	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 10.6 deste Regulamento.

Página 000040/000043 Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
	R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62

40



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

Página 000041/000043 Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62	

41



ANEXO II - SUPLEMENTO DAS COTAS DO FUNDO

Montante Inicial da Primeira Emissão:	Inicialmente, R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.
Quantidade de Cotas:	Até 7.000.000 (sete milhões) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.
Cotas Adicionais:	Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Primeira Emissão poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), correspondente a até 1.400.000 (um milhão e quatrocentas mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a exclusivo critério do Fundo e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta da Primeira Emissão. O exercício da opção de distribuição das Cotas Adicionais ocorrerá até a Primeira Liquidação das Cotas.
Cotas do Lote Suplementar:	Nos termos do artigo 14, § 1º e do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Primeira Emissão poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), correspondente a até 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder da Oferta da Primeira Emissão e caso a procura pelas Cotas objeto da Oferta da Primeira Emissão assim justifique. O exercício da opção de distribuição das Cotas do Lote Suplementar ocorrerá até a Primeira Liquidação das Cotas.
Valor Unitário	O valor unitário da Cota, na data da Primeira Emissão é de R\$ 100,00 (cem reais).

Página 000042/000043  Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
	R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62

42



Preço de Subscrição: R\$ 100,00 (cem reais) por Cota. Não será cobrada Taxa de Distribuição Primária na Primeira Emissão. Os gastos da distribuição primária da Primeira Emissão, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, são devidos pelo Fundo.

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão: Será admitida a distribuição parcial, observado o Montante Mínimo da Primeira Emissão correspondente a 2.100.000 (dois milhões e cem mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais) para a manutenção da Primeira Emissão. Caso não sejam subscritas Cotas em montante correspondente ao Montante Mínimo da Primeira Emissão até o término do prazo de subscrição das cotas, o Fundo será liquidado, nos termos do artigo 13, § 2º, II da Instrução CVM nº 472/08, e a Primeira Emissão será cancelada. Caso sejam subscritas e integralizadas cotas em quantidade igual ou superior ao Montante Mínimo, mas não correspondente ao valor total da Primeira Emissão, o Administrador realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

Montante Mínimo por investidor: 100 (cem) Cotas, equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Número de Séries: Única.

Forma de Distribuição: Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas: As Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Período de Colocação, sendo que as Cotas que não forem subscritas até o fim do Período de Colocação serão canceladas pelo Administrador. A integralização deverá ocorrer à vista na data prevista nos documentos da Oferta da Primeira Emissão.

Tipo de Distribuição: Primária.

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

43

**Público Alvo:**

A Oferta é destinada aos (i) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”) e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos (“Investidores Não Institucionais”).

Período de Colocação:

Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Primeira Emissão.

Coordenador Líder:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-78.

ANEXO II

ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

Oficial: Radislau Lamotta

Rua Benjamin Constant, 152 - Centro

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

**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

Nº 1.873.269 de 30/07/2019

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **6 (seis) páginas**, foi apresentado em 30/07/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.873.728, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.873.269** e averbado no registro nº 1.873.172 no Livro de Registro B deste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

CRISTIANO DA SILVA FERREIRA:28165088890(Padrão: PDF)
VICTOR OROSCO BORGES:37239537862(Padrão: PDF)

São Paulo, 30 de julho de 2019

Assinado eletronicamente

Radislau Lamotta
OFICIAL

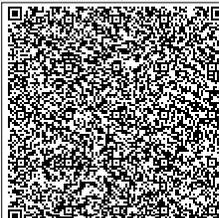
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 10.722,97	R\$ 3.047,59	R\$ 2.085,90	R\$ 564,37	R\$ 735,93
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 514,70	R\$ 224,75	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.896,21



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

00181528132849556



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1136544TIBA000032534BB19R

<p>Página 000001/000006</p> <p>Registro Nº 1.873.269 30/07/2019</p>	Protocolo nº 1.873.728 de 30/07/2019 às 10:45:58h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.269 em 30/07/2019 e averbado no registro nº 1.873.172 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislaú Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 10.722,97	RS 3.047,59	RS 2.085,90	RS 564,37	RS 735,93	RS 514,70	RS 224,75	RS 0,00	RS 0,00	RS 17.896,21	



ATO DO ADMINISTRADOR DO
XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/ME nº 26.502.794/0001-85

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (“Administrador”), resolve, conforme recomendação da **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013 e nos termos da Cláusula 12.4 e subsequentes do regulamento do Fundo, conforme versão consolidada vigente, aprovada em assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo, realizada em 15 de julho de 2019, registrada em 26 de julho de 2019, sob o nº 1.873.172, às margens do registro nº 1.844.401, no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital (“Regulamento”):

1 – Aprovar a realização da terceira emissão de cotas do Fundo (“Terceira Emissão”), no montante de, no mínimo, 2.883.626 (duas milhões, oitocentas e oitenta e três mil, seiscentas e vinte e seis) cotas e, no máximo, 7.106.077 (sete milhões, cento e seis mil e setenta e sete) cotas (“Cotas da Terceira Emissão”), sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição de lote adicional de Cotas da Terceira Emissão, todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 97,10 (noventa e sete reais e dez centavos) cada Cota da Terceira Emissão (“Valor da Cota da Terceira Emissão”), totalizando, no mínimo, R\$ 280.000.084,60 (duzentos e oitenta milhões, oitenta e quatro reais e sessenta centavos) e, no máximo, R\$ 690.000.076,70 (seiscentos e noventa milhões, setenta e seis reais e setenta centavos), sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição de lote adicional de Cotas da Terceira Emissão, na forma da regulamentação aplicável, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400/03”), Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472/08”) e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”), observadas as principais características indicadas no Suplemento constante do Anexo I ao presente instrumento, e demais termos e condições constantes dos documentos da Oferta.

2 – Aprovar a contratação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 (“Coordenador Líder”), para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão,

Página 000002/000006  Registro Nº 1.873.269 30/07/2019	Protocolo nº 1.873.728 de 30/07/2019 às 10:45:58h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.269 em 30/07/2019 e averbado no registro nº 1.873.172 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislaui Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 10.722,97	RS 3.047,59	RS 2.085,90	RS 564,37	RS 735,93	RS 514,70	RS 224,75	RS 0,00	RS 0,00	RS 17.896,21	



convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas da Terceira Emissão.

São Paulo, 29 de julho de 2019.

VÓRTX DISTRIBUÍDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

VICTOR OROSCO
BORGES:37239537862
Assinado de forma digital por VICTOR OROSCO BORGES:37239537862
Dados: 2019.07.29 12:41:20 -03'00'

CRISTIANO DA SILVA
FERREIRA:28165088890
Assinado de forma digital por CRISTIANO DA SILVA FERREIRA:28165088890
Dados: 2019.07.29 12:40:57 -03'00'

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

<p>Página 000003/000006</p> <p>Registro Nº 1.873.269</p> <p>30/07/2019</p>	Protocolo nº 1.873.728 de 30/07/2019 às 10:45:58h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.269 em 30/07/2019 e averbado no registro nº 1.873.172 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislaui Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 10.722,97	RS 3.047,59	RS 2.085,90	RS 564,37	RS 735,93	RS 514,70	RS 224,75	RS 0,00	RS 0,00	RS 17.896,21	



ANEXO I
AO ATO DO ADMINISTRADOR DO
XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

SUPLEMENTO DAS COTAS DA 3ª EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Terceira Emissão do Fundo.

Número da Emissão: A presente Emissão representa a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo;

Montante da Terceira Emissão: No mínimo, R\$ 280.000.084,60 (duzentos e oitenta milhões, oitenta e quatro reais e sessenta centavos) e, no máximo, R\$ 690.000.076,70 (seiscentos e noventa milhões, setenta e seis reais e setenta centavos), sem prejuízo da emissão e distribuição das Cotas Adicional (conforme abaixo definido);

Quantidade de Cotas: No mínimo, 2.883.626 (duas milhões, oitocentas e oitenta e três mil, seiscentas e vinte e seis) e, no máximo, 7.106.077 (sete milhões, cento e seis mil e setenta e sete) cotas, sem prejuízo da emissão e distribuição das Cotas Adicional (“Cotas da Terceira Emissão”);

Cotas Adicionais: O montante inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) (“Cotas Adicionais”), por decisão do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Terceira Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400/03. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;

Cotas Suplementares: Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas da Terceira Emissão, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400/03;

Preço de Emissão das Cotas da Terceira Emissão: R\$ 97,10 (noventa e sete reais e dez centavos) por Cota da Terceira Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, definido nos termos da Cláusula 12.4.1 do Regulamento, definido com base no Valor de Mercado (conforme abaixo definido), contemplando um desconto de 4,35% (quatro inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) (“Preço de Emissão da Cota da Terceira Emissão”). Entende-se por “Valor de Mercado”, a multiplicação (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando a média aritmética do preço de fechamento das cotas do Fundo dos últimos 90 (noventa) pregões, contados a partir do dia útil anterior à data do presente instrumento, informados pela B3;

Taxa de Distribuição Primária: Será devida pelos investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão das Cotas da Terceira Emissão, taxa em montante equivalente a 4,02% (quatro inteiros e dois centésimos por cento) do Preço de Emissão das Cotas da Terceira Emissão, totalizando o valor de R\$ 3,90

<p>Página 000004/000006</p> <p>Registro Nº 1.873.269 30/07/2019</p>	Protocolo nº 1.873.728 de 30/07/2019 às 10:45:58h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.269 em 30/07/2019 e averbado no registro nº 1.873.172 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 10.722,97	RS 3.047,59	RS 2.085,90	RS 564,37	RS 735,93	RS 514,70	RS 224,75	RS 0,00	RS 0,00	RS 17.896,21	



(três reais e noventa centavos) por Cota da Terceira Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados para pagamento da comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder, bem como às instituições que vierem a integrar o consórcio da Oferta, bem como para o custeio de outras despesas, tais como os custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, impressões, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de estruturação e distribuição da Oferta. Os demais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Novas Cotas, serão revertidos em benefício do Fundo;

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Terceira Emissão: Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Terceira Emissão, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, correspondente a 2.883.626 (duas milhões, oitocentas e oitenta e três mil, seiscentas e vinte e seis) Cotas da Terceira Emissão, totalizando o montante mínimo de R\$ 280.000.084,60 (duzentos e oitenta milhões, oitenta e quatro reais e sessenta centavos), para a manutenção da Oferta (“Montante Mínimo”). As Cotas da Terceira Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;

Colocação e Regime de distribuição das Cotas da Terceira Emissão: A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas da Terceira Emissão, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), sob o regime de melhores esforços de colocação, com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas da Terceira Emissão juntos aos investidores da Oferta, observados os termos da Instrução CVM 400/03, da Instrução CVM 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

Registro da emissão: A Oferta será objeto de pedido de registro automático junto à CVM, conforme previsto no artigo 10, § 2º da Instrução CVM 472/08;

Investimento Mínimo por investidor: 258 (duzentas e cinquenta e oito) Cotas da Terceira Emissão, equivalente a R\$ 25.051,80 (vinte e cinco mil, cinquenta e um reais e oitenta centavos) (“Investimento Mínimo por Investidor”), o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária e R\$26.058,00 (vinte e seis mil e cinquenta e oito reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses a serem especificadas nos documentos da Oferta. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência;

Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta;

Número de Séries: Série única;

<p>Página 000005/000006</p> <p>Registro Nº 1.873.269 30/07/2019</p>	Protocolo nº 1.873.728 de 30/07/2019 às 10:45:58h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.269 em 30/07/2019 e averbado no registro nº 1.873.172 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 10.722,97	RS 3.047,59	RS 2.085,00	RS 564,37	RS 735,93	RS 514,70	RS 224,75	RS 0,00	RS 0,00	RS 17.896,21	



Forma de Distribuição: Pública, nos termos da Instrução CVM 400/03, da Instrução CVM 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;

Registro para Distribuição e Negociação das Cotas da Terceira Emissão: As Cotas da Terceira Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“**DDA**”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), sendo a custódia das Cotas da Terceira Emissão realizadas na B3;

Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas da Terceira Emissão: As Cotas da Terceira Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação (conforme abaixo definido) e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas da Terceira Emissão deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão da Cota da Terceira Emissão, observado o disposto nos documentos da Oferta;

Tipo de Distribuição: Primária;

Público Alvo da Oferta: A Oferta é destinada a: (i) “**Investidores Institucionais**”, quais sejam, fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento; e (ii) “**Investidores Não Institucionais**”, quais sejam, pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, inexistindo valores máximos;

Direito de Preferência: Será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de Cotas do Fundo que possuem, conforme aplicação do “Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”, equivalente a 1,05397257031, nos termos dos documentos da Oferta (“**Direito de Preferência**”). Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3;

Direitos das Cotas da Terceira Emissão: As Cotas da Terceira Emissão conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei 8.668, não é permitido resgate de Cotas por Cotista;

Período de Colocação: Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro (“**Prazo de Colocação**”);

<p>Página 000006/000006</p> <p>Registro Nº 1.873.269 30/07/2019</p>	Protocolo nº 1.873.728 de 30/07/2019 às 10:45:58h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.269 em 30/07/2019 e averbado no registro nº 1.873.172 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
	RS 10.722,97	RS 3.047,59	RS 2.085,90	RS 564,37	RS 735,93	RS 514,70	RS 224,75	RS 0,00	RS 0,00	RS 17.896,21



Coordenador Líder: A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 (“Coordenador Líder”); e

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

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

O Estudo de Viabilidade da Terceira Emissão de Cotas do XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) foi elaborado pela XP Vista Asset Management Ltda. (“XP Asset” ou “Gestor”) em julho de 2019.

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

1. INTRODUÇÃO

O Fundo é uma plataforma da XP Asset para investimentos em galpões logísticos e industriais.

Observada a Política de Investimentos, os recursos da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo dos seguintes Ativos Imobiliários, “Condomínio Logístico”, “Imóvel Cajamar (3ª Tranche)”, “Imóvel Barueri I”, “Imóvel Barueri II”, “Imóvel Barueri III” e “Frações Ideais Cajamar II” (“Ativos-Alvo”), conforme definidos no Prospecto, observado quanto previsto abaixo e a seguinte ordem de prioridade:

(i) em primeiro lugar, e se forem emitidas Novas Cotas em quantidade suficiente para compor o Montante Mínimo da Oferta, será realizada o pagamento de parcela para aquisição das cotas de emissão do NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário, fundo de investimentos imobiliário de capital fechado, organizado e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, registrado no CNPJ sob o n.º 30.495.165/0001-42 (“NE Logistic”), observado o disposto abaixo;

a. Se (1) forem emitidas Novas Cotas em quantidade suficiente para compor o Montante Inicial da Oferta, considerando ou não a emissão de Cotas do Lote Adicional, e (2) o Fundo tiver êxito na Captação de Recursos - Condomínio Logístico, será realizado o pagamento de parcela para aquisição das cotas de emissão do NE Logistic até o limite do Montante Mínimo da Oferta

e os recursos remanescentes serão utilizados para aquisição dos demais Ativos Imobilizados, na ordem estabelecida abaixo.

b. Se (1) forem emitidas Novas Cotas em quantidade suficiente para compor o Montante Mínimo da Oferta, considerando ou não a emissão de Cotas do Lote Adicional e (2) o Fundo não tiver êxito na Captação de Recursos - Condomínio Logístico, o Fundo poderá, a critério do Gestor, optar por realizar o pagamento da totalidade das cotas de emissão do NE Logistic com parte ou a totalidade dos recursos captados na Oferta e os recursos remanescentes, se houver, serão utilizados para aquisição dos demais Ativos Imobilizados, na ordem estabelecida abaixo;

(ii) em segundo lugar, e até o limite do valor que sobejar a destinação de recursos prevista no item (i) acima, será realizado o pagamento de parte ou da totalidade do valor da 3ª Tranche do Imóvel Cajamar;

(iii) em terceiro lugar, e até o limite do valor que sobejar a destinação de recursos prevista nos itens (i) e (ii) acima, será realizado o pagamento do valor devido para a aquisição das Frações Ideais Cajamar, sendo certo que, caso o Fundo não tenha recursos suficientes para a aquisição da totalidade das Frações Ideais Cajamar, este poderá, a critério do Gestor, optar por (a) adquirir parte das Frações Ideais Cajamar ou (b) utilizar os recursos remanescentes para aquisição dos demais Ativos Imobilizados, na ordem estabelecida abaixo;

(iv) em quarto lugar, e até o limite do valor que sobejar a destinação de recursos prevista nos itens (i), a (iii) acima, será realizado o pagamento do valor devido para a aquisição do Imóvel Barueri III, sendo certo que, caso o Fundo não tenha recursos suficientes para a aquisição da totalidade do Imóvel Barueri III, este poderá, a critério do Gestor, optar por (a) adquirir parte do Imóvel Barueri III ou (b) utilizar os recursos remanescentes para aquisição dos demais Ativos Imobilizados, na ordem estabelecida abaixo;

(v) em quinto lugar, e até o limite do valor que sobejar a destinação de recursos prevista nos itens (i), a (iv) acima, será realizado o pagamento do valor devido para a aquisição do Imóvel Barueri I, sendo certo que, caso o Fundo não tenha recursos suficientes para a aquisição da totalidade do Imóvel Barueri I, este poderá, a critério do Gestor, optar por (a) adquirir parte do Imóvel Barueri I ou (b) utilizar os recursos remanescentes para aquisição do Imóvel Barueri II; e

(vi) em sexto lugar, e até o limite do valor que sobejar a destinação de recursos prevista nos itens (i), a (v) acima, será realizado o pagamento do valor devido para a aquisição do Imóvel Barueri II, sendo certo que, caso o Fundo não tenha recursos suficientes para a aquisição da totalidade do Imóvel Barueri II, este poderá, a critério do Gestor, optar por (a) adquirir parte do Imóvel Barueri II ou (b) destinar os recursos remanescentes para reforço do caixa do Fundo para investimentos futuros que o Gestor julgar adequados.

As aquisições serão realizadas pelo Fundo em linha com a ordem de prioridade estabelecida acima, dependendo necessariamente da existência de recursos disponíveis no Fundo após o encerramento da Oferta e do atendimento ao disposto nos parágrafos abaixo. De tal forma, caso não haja recursos para a aquisição de determinado Ativo-Alvo descrito acima, ou determinado Ativo-Alvo não atenda ao disposto abaixo, o Fundo irá adquirir o próximo Ativo-Alvo da lista para o qual possua recursos disponíveis e que tenha atendido ao previsto neste Prospecto, a fim de concretizar a transação quando da conclusão da Oferta.

A insuficiência de recursos para a aquisição de todos os Ativos-Alvo poderá ocorrer na hipótese de distribuição parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta. Nessa hipótese, o Fundo observará o disposto no parágrafo acima. Caso não seja implementada a condição precedente de conclusão de auditoria dos imóveis, estes serão destinados para aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor.

Neste caso, o Gestor adotará um criterioso processo até a alocação dos recursos, passando pela busca ativa por oportunidades de investimento, seleção e análise dos investimentos e do risco de crédito dos locatários bem como a diligência completa dos Ativos-Alvo, conforme descrição mais abaixo.

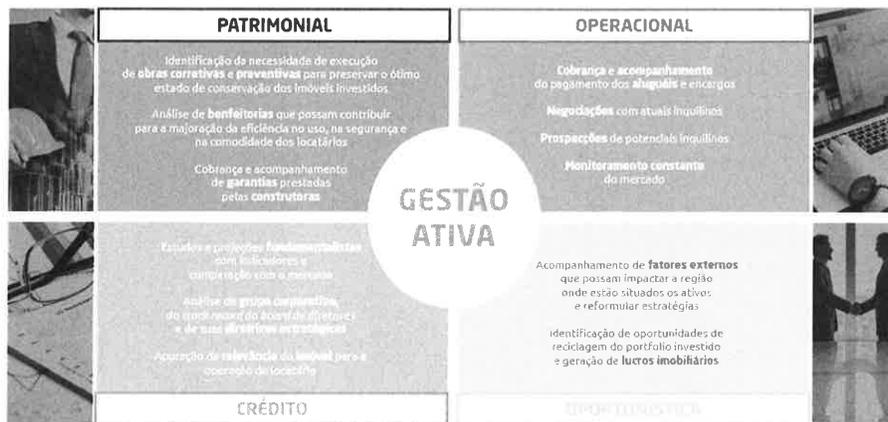


Serão fatores de decisão para alocação dos recursos na carteira inicial de galpões logísticos e industriais:

- As especificações técnicas e o padrão construtivo dos Ativos Imobiliários;
- A localização, a infraestrutura urbana disponível e o zoneamento;
- As perspectivas de desenvolvimento e a iminência de fatores de externos que possam impactar de forma relevante a região onde estão inseridos os Ativos Imobiliários;
- A qualidade creditícia dos locatários e relevância do imóvel para sua operação;
- O valor e a eficácia das garantias oferecidas;
- O preço da aquisição, sendo este medido pelo *cap rate* sobre o valor de locação dos próximos 12 meses e pela Taxa Interna de Retorno (“TIR”) do estudo de viabilidade da oportunidade de aquisição;
- O poder de barganha do proprietário e do locatário bem como o potencial de valorização dos Ativos Imobiliários nos próximos anos;
- A análise da experiência e do nível de governança do sócio-operador, sua qualidade creditícia e as amarras de seu alinhamento de longo prazo, conforme o caso;
- A realização de diligência completa de forma satisfatória ao Gestor e ao Administrador;
- Contratação de laudo ambiental, técnico-estrutural e de avaliação com o objetivo de mapear riscos de passivos ambientais, garantir que o ativo objeto da aquisição esteja em perfeito estado de conservação e em plenas condições de usabilidade e habitabilidade e ratificar as condições comerciais pactuadas previamente.

41

Após a realização dos investimentos e com o objetivo de maximizar o retorno de seus investidores, a gestão da carteira de investimentos será realizada de forma ativa e baseada em quatro pilares:



Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas no Prospecto) serão aplicados pelo Fundo na aquisição dos Ativos-Alvo, conforme cenários abaixo:

Cenário 1: Montante Mínimo da Oferta

(280.000.084,60)

Oferta (R\$ 280 MM)	Data de Entrada	Valor ¹	Cap Rate
Condomínio Logístico	out/19	R\$ 269,5 MM	9,4596% ²

Cenário 2: Montante da Oferta com Captação de Recursos - Condomínio Logístico

(R\$ 690.000.076,70)

Oferta (R\$ 690 MM)	Data de Entrada	Valor¹	Cap Rate
Condomínio Logístico	out/19	R\$ 269,5 MM	9,4596% ²
Imóvel Cajamar (3ª Tranche)	out/19	R\$ 85,0 MM	8,3000% ²
Imóvel Barueri I	out/19	R\$ 90,0 MM	9,3276%
Imóvel Barueri III	out/19	R\$ 45,4 MM	9,3873%
Frações Ideais Cajamar II	out/19	R\$ 140,5 MM ⁴	9,3500%

Cenário 3: Montante da Oferta sem Captação de Recursos - Condomínio Logístico
(R\$ 690.000.076,70)

Oferta (R\$ 690 MM)	Data de Entrada	Valor¹	Cap Rate
Condomínio Logístico	out/19	R\$ 537,0 MM	9,4596% ²
Imóvel Cajamar (3ª Tranche)	out/19	R\$ 85,0 MM	8,3000% ²

Cenário 4: Montante da Oferta com Lote Adicional e com Captação de Recursos - Condomínio Logístico
(R\$ 828.000.053,20)

Oferta (R\$ 828 MM)	Data de Entrada	Valor¹	Cap Rate
Condomínio Logístico	out/19	R\$ 269,5 MM	9,4596% ²
Imóvel Cajamar (3ª Tranche)	out/19	R\$ 85,0 MM	8,3000% ³
Imóvel Barueri I	out/19	R\$ 90,0 MM	9,3276%
Imóvel Barueri II	out/19	R\$ 76,2 MM	9,4314%
Imóvel Barueri III	out/19	R\$ 45,4 MM	9,3873%
Frações Ideais Cajamar II	out/19	R\$ 140,5 MM ⁴	9,3500%

Cenário 5: Montante da Oferta com Lote Adicional e sem Captação de Recursos - Condomínio Logístico
(R\$ 828.000.053,20)

Oferta (R\$ 828 MM)	Data de Entrada	Valor¹	Cap Rate
Condomínio Logístico	out/19	R\$ 537,0 MM	9,4596% ²
Imóvel Cajamar (3ª Tranche)	out/19	R\$ 85,0 MM	8,3000% ²
Imóvel Barueri III	out/19	R\$ 45,4 MM	9,3873%
Frações Ideais Cajamar II	out/19	R\$ 140,5 MM ⁴	9,3500%

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

²Cap rate considerando a aquisição desalavancada e locação da área vaga de 23.079,57 m² (11,3651% da área total disponível para locação) pelo valor de R\$ 18,00/m².

³O valor da 3ª Tranche do Imóvel Cajamar montante equivalente a de R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais) não considera o ITBI, que será poderá ser pago com recursos oriundos desta Oferta e incidirá sobre o valor total do imóvel (R\$ 235.760.028,70). O valor a ser pago para a aquisição da Fração Ideal Cajamar será recalculado quando da outorga do termo de aceite das obras do Centro de Distribuição pela Leroy Merlin Companhia Brasileira de Bricolagem e com base no aluguel vigente à época da outorga deste termo de aceite, da seguinte forma: Alugueln x 12 ÷ 8,00%, sendo Alugueln = valor do primeiro aluguel devido quando da entrega de obras. Após o cálculo previsto acima, o Fundo deverá pagar a diferença entre este novo preço e o que já foi efetivamente pago para o proprietário do imóvel.

⁴Trata-se do valor estimado da 1ª Tranche Frações Ideais Cajamar II, de forma que o valor integral do imóvel seria de R\$ 299.935.828,87,

Em todas as aquisições previstas, o Fundo poderá adquirir (1) a fração ideal do imóvel (participação imobiliária direta), mediante escritura de compra e venda do imóvel, (2) as quotas da sociedade proprietária do imóvel, por meio de instrumento de compra e venda de quotas e assinatura de atos societários subsequentes, ou (3) cotas de fundo de investimento imobiliário, de forma que as alternativas (2) e (3) consideram a participação imobiliária indireta em empreendimentos preponderantemente na área logística ou industrial. Caso as aquisições se deem por meio de participação societária, o Fundo, na qualidade de sócio da sociedade proprietária do imóvel, poderá optar pela transferência do imóvel diretamente ao Fundo.

O saldo remanescente após a aquisição dos Ativos-Alvo e pagamento de todos os custos, despesas e impostos referentes à Oferta, conforme o caso, será aplicado nos Ativos Financeiros de forma a compor uma reserva de caixa para o Fundo, de acordo com a Política de Investimentos.

2. OBJETIVO

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de Ativos Imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente em Ativos Imobiliários. O investimento em Ativos Imobiliários visará proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial, direta ou indireta, dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

3. PREMISSAS

O Estudo de Viabilidade considerou a liquidação da Oferta no último dia útil de Setembro de 2019, e foram realizadas projeções, em termos nominais, pelo prazo de 6 anos a partir da data de liquidação da 3ª Emissão de Cotas do Fundo - ciclo de reciclagem esperado para o portfólio.

A rentabilidade foi, então, estimada com base no fluxo de caixa líquido do Fundo:

- (+) Valor da Oferta (líquido das despesas com a Oferta)
- (-) Despesas referentes às Aquisições dos Imóveis
- (+) Receita de Aluguéis
- (+) Receitas Financeiras
- (-) Despesas Comerciais
- (-) Despesas financeiras com Captação de Recursos - Condomínio Logístico⁵
- (-) Despesas Recorrentes e Não Recorrentes do Fundo

⁵Captação de Recursos - Condomínio Logístico considerou o pagamento de parte do Condomínio Logístico com recursos provenientes da estruturação de uma operação de securitização de recebíveis. Maiores detalhes no item 3.9 abaixo.

O valor captado na Oferta (líquido das despesas com a Oferta) será utilizado para (i) aquisição dos Ativos-Alvo, incluindo as despesas referentes a estas aquisições, como ITBI, custos de registro e diligência; e (ii) aplicação do caixa remanescente em Ativos Financeiros.

O fluxo de caixa operacional líquido do Fundo será proveniente do recebimento das receitas operacionais dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações nos Ativos Financeiros, deduzidos os custos operacionais dos Ativos-Alvo, bem como as despesas financeiras da Captação de Recursos - Condomínio Logístico e aquelas ordinárias e extraordinárias do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

3.1) Premissas Macroeconômicas

Os indicadores de inflação utilizados estão elencados abaixo e foram estimados conforme projeções divulgadas pelo Banco Central do Brasil em seu Sistema de Expectativas de Mercado no dia 17 de julho de 2019:

- (i) IPCA: 3,81% em 2019, 3,89% em 2020 e 3,75% a.a. em 2021, 3,65% a.a. em 2022 e 3,50% a partir de 2023;
- (ii) IGP-M: 6,63% em 2019, 4,29% em 2020, 4,00% a.a. em 2021, 3,99% a.a. em 2022 e 4,00% a.a. a partir de 2023;
- (iii) IPC: 3,87% a.a. em 2019, 3,77% a.a. em 2020, 3,75% em 2021, 3,63% a.a. em 2022 e 3,50% a.a. a partir de 2023.

O CDI, por sua vez, foi projetado conforme curva “DixPré” divulgada pela BM&F Bovespa (<http://www2.bmf.com.br/pages/portal/bmfbovespa/boletim1/TxRef1.asp>) no dia 17 de julho de 2019.

3.2) Valor da Oferta Inicial

Os valores abaixo são apresentados em milhares de R\$.

Data da oferta	set-19
Nº de cotas	7.106.077
Valor da cota	97,10
Valor bruto da oferta	690.000.0076,70

3.3) Despesas da Oferta

Os valores abaixo levaram em consideração a Oferta Inicial de R\$ 690,0 milhões.

Custos para o Fundo	Montante (R\$)⁶	% sobre o total da Oferta
Comissão de Estruturação ^{7 8}	11.455.452,29	1,66%
Comissão de Distribuição ^{7 8}	15.273.936,39	2,21%
Advogados	170.000,00	0,02%
Taxa de Registro na CVM ⁷	317.314,36	0,05%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3 ⁷	288.310,66	0,04%
Taxa de Subscrição B3	35.692,90	0,01%
Taxa de Registro na ANBIMA ⁷	26.820,30	0,00%
Roadshow	100.000,00	0,01%
Cartório e Despesas de Registro	15.000,00	0,00%
Outras despesas	20.000,00	0,00%
Total dos custos	27.702.526,90	4,01%

⁶Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.

⁷Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$690.000.076,70 (seiscentos e noventa milhões, setenta e seis reais e setenta centavos).

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

⁸Para mais informações sobre o cálculo e as comissões do Coordenador Líder e dos demais Participantes Especiais da Oferta, veja esta seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição - Commissionamentos do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais.

Será devida pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, taxa em montante equivalente a 4,01% (quatro inteiros e um centésimo por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$ 3,90 (três reais e noventa centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento da comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes. O montante em reais da Taxa de Distribuição Primária eventualmente excedente para o pagamento das comissões será incorporado ao patrimônio do Fundo. Os gastos da distribuição primária da Oferta serão arcados pelo Gestor e pelo Fundo, este último exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária, sendo que o Fundo poderá adiantar o pagamento de tais custos

e despesas para posterior reembolso pelo Gestor, mediante dedução, pelo Fundo, do valor dos referidos custos da Oferta da Taxa de Gestão.

3.4) Despesas referentes às Aquisições dos Imóveis

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

Ativos	ITBI(%) ⁹	Advogados, Escritura e demais custas ¹⁰
Condomínio Logístico	-%	0,30%
Imóvel Cajamar (3ª Tranche)	3,00%	0,50%
Imóvel Barueri I	3,00%	0,50%
Imóvel Barueri II	3,00%	0,50%
Imóvel Barueri III	3,00%	0,50%
Frações Ideais Cajamar II	3,00%	0,50%

⁹A alíquota de ITBI pode variar conforme a localização do ativo. A alíquota de ITBI que incidirá sobre a Fração Ideal Cajamar é aplicada sobre o valor de R\$ 235.760.028,70, nos termos do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra", celebrado com o proprietário do Imóvel Cajamar, em 21 de dezembro de 2018, conforme aditado. A alíquota de ITBI que incidirá sobre a Frações Ideais Cajamar II é aplicada sobre o valor de R\$ 299.935.828,88, nos termos da "Proposta Vinculante Para Aquisição de Imóvel", celebrada com o proprietário das Frações Ideais Cajamar II, em 25 de julho de 2019.

¹⁰As referidas custas são estimativas e, portanto, estão sujeitas a variação para um valor superior ou inferior.

3.5) Receita de aluguéis

A Receita de aluguéis dos Imóveis consiste no somatório soma das receitas recebidas com a exploração comercial direta e indireta dos Ativos-Alvo. Foi considerada a seguinte premissa de crescimento real por ano por contrato de locação:

Crescimento Real dos Ativos

2019 em diante	0,0%
----------------	------

3.6) Receita Financeira

O caixa remanescente da Oferta será aplicado em Ativos Financeiros, conforme Regulamento do Fundo. A premissa adotada para rentabilidade auferida por este tipo de investimento foi de

W D

77,5% aplicado sobre uma base de 98,0% do CDI. Basicamente, aplicou-se a alíquota de imposto de renda de 22,5% sobre o retorno de 98,0% do CDI dos Ativos Financeiros.

3.7) Despesas comerciais

Dado que a carteira é composta majoritariamente por Ativos-Alvo com perfil de ocupação atípica e aqueles de perfil típico possuem, em sua maioria, vencimento distante, refletindo a intenção do inquilino de permanecer na propriedade, não foram projetadas despesas comerciais decorrentes da contratação de corretores para renovação e/ou renegociação locatícia quando vigorar a prerrogativa de propositura de ação renovatória, nos termos do art. 51 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme o caso. Estas renegociações poderão ser conduzidas pelo próprio Gestor. A tabela abaixo sintetiza as condições supra.

Ativos	Contrato / Perfil [% Receita Imobiliária]	Indexador [% Receita Imobiliária]	Despesa Comercial	Evento de Pagamento da Despesa Comercial
Imóvel Cachoeirinha	Atípico / Monousuário	IPCA/IBGE	0,00%	-
Imóvel Itapeva	Atípico / Monousuário	IPCA/IBGE	0,00%	-
Imóvel Cajamar	Atípico / Monousuário	IPCA/IBGE	0,00%	-
Imóvel Americana	Típico / Monousuário	IPC/FIPE	0,00%	-
Imóvel Ribeirão Preto	Típico / Monousuário	IPCA/IBGE	0,00%	-
Imóvel Cajamar (1ª, 2ª e 3ª Tranches)	Atípico / Monousuário	IPCA/IBGE	0,00%	-
Imóvel São José	Atípico / Monousuário	IPCA/IBGE	0,00%	-
Condomínio Logístico	Atípico (77,2 %) / Típico (22,8 %) Multiusuário	IPCA/IBGE (7,2% %) / IGP-M/FGV (92,8 %)	0,00%	-
Imóvel Barueri I	Típico / Multiusuário	IPCA/IBGE (3,8% %) / IGP-M/FGV (96,2 %)	0,00%	-
Imóvel Barueri II	Típico / Multiusuário	IGP-M/FGV	0,00%	-
Imóvel Barueri III	Típico / Monousuário	IPCA/IBGE	0,00%	-

Frações Ideais Cajamar II ¹⁰	Típico / Multiusuário	IPCA/IBGE	0,00%	-
--	--------------------------	-----------	-------	---

¹⁰Estimativa.

3.8) CAPEX de Manutenção e Reformas e Obrigação de Pagamento do Preço de Aquisição do Condomínio Logístico (Direito de Recebimento do Vendedor cedido no âmbito da Captação de Recursos - Condomínio Logístico)

Com o intuito de fazer frente às necessidades de investimentos para manutenção do perfeito estado de conservação e plenas condições de usabilidade e habitabilidade dos Ativos-Alvo bem como para honrar com a obrigação de pagamento a prazo do preço de aquisição do Condomínio Logístico, projetou-se, após a Oferta, a constituição de posição de caixa de, na média dos cenários delineados, aproximadamente 6,75% do Patrimônio Líquido em Ativos Financeiros e sua manutenção em patamar suficiente para arcar com tais obrigações futuras. Estes investimentos e pagamentos serão incorporados ao valor dos próprios Ativos-Alvo na carteira do Fundo e, por isso, não foram considerados na apuração do Resultado Líquido do Fundo.

3.9) Despesas financeiras com Captação de Recursos - Condomínio Logístico

Considerou-se o pagamento de parte do Condomínio Logístico com recursos provenientes da estruturação de uma operação de securitização de recebíveis no montante líquido de R\$ 267,5 milhões, acrescido de custos de emissão de aproximadamente 2,0%, com juros equivalentes à taxa indicativa da NTN-B com vencimento em 2026, acrescida de 2,25% a.a., prazo de 15 anos, carência de juros e amortização no primeiro mês e pagamentos mensais nos meses subsequentes e garantia de 100,0% das cotas do NE Logistic. Portanto, as despesas financeiras desta operação de securitização impactaria negativamente o fluxo de caixa operacional do Fundo. Vale frisar que estas informações são estimativas e poderão apresentar variações substanciais.

3.10) Despesas Recorrentes do Fundo

Taxa de Administração

O Administrador receberá por seus serviços uma Taxa de Administração fixa e anual composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo:

13

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

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

Taxa de Performance

O Fundo terá uma Taxa de Performance que corresponderá a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do valor total integralizado de Cotas do Fundo, já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a Taxa de Administração, que exceder o **Benchmark** (IPCA + 6,0% a.a.). Para fins do Estudo de Viabilidade não foi considerada Taxa de Performance, uma vez que a rentabilidade do Fundo projetada não excedeu o **Benchmark**.

Outras Despesas Recorrentes e Não Recorrentes

Com relação às demais despesas recorrentes do Fundo, considerou-se um valor médio de 0,17% sobre Receita de Aluguel dos Ativos Imobiliários, contemplando: taxas, auditoria externa, custos de publicações, laudos de avaliação, honorários advocatícios, dentre outros.

4. RESULTADOS

As premissas descritas no Capítulo “3. Premissas” foram utilizadas para projetar o Resultado Líquido do FII nos cenários elencados a seguir:

Cenário 1: Montante Mínimo da Oferta

(valores em R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
Resultado do Fundo						
Receita de locação ¹¹	113.249.341	120.881.633	125.983.075	130.845.640	135.786.386	140.793.569
Lucros imobiliários	0	0	0	0	0	0
Receita financeira	2.698.909	2.541.794	2.160.804	1.655.554	2.918.499	2.874.718
Despesas financeiras / Captação de Recursos – Condomínio Logístico	-14.029.000	-14.577.606	-13.952.414	-13.113.426	-12.325.049	-11.450.364
Despesas recorrentes e não recorrentes	-10.093.520	-10.699.259	-10.739.411	-10.504.942	-10.819.196	-11.092.801
Resultado líquido	91.826.731	98.146.563	103.452.054	108.882.826	115.560.639	121.125.123
Dividendos	91.826.731	98.146.563	103.452.054	108.882.826	115.560.639	121.125.123
Quantidade de cotas	10.812.524	11.275.809	11.275.809	11.275.809	11.705.458	11.792.445
Dividendos/cota	8,5	8,7	9,2	9,7	9,9	10,3
Cota 3ª Emissão R\$ 101,00						
Dividend yield nominal	8,4%	8,6%	9,1%	9,6%	9,8%	10,2%
Gross-up de IR (15,0%) ¹²	9,9%	10,1%	10,7%	11,2%	11,5%	12,0%
CDI (% a.a.)	5,5%	5,8%	6,3%	6,7%	6,9%	7,1%
% CDI	179,9%	173,4%	170,5%	168,9%	166,9%	168,9%
Cota 3ª Emissão R\$ 97,10						
Dividend yield nominal	8,7%	9,0%	9,4%	9,9%	10,2%	10,6%
Gross-up de IR (15,0%) ¹²	10,3%	10,5%	11,1%	11,7%	12,0%	12,4%
CDI (% a.a.)	5,5%	5,8%	6,3%	6,7%	6,9%	7,1%
% CDI	187,1%	180,3%	177,4%	175,7%	173,6%	175,7%

Cenário 2: Montante da Oferta com Captação de Recursos - Condomínio Logístico

(valores em R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
Resultado do Fundo						
Receita de locação ¹¹	140.443.078	162.006.721	170.012.643	175.956.432	182.547.453	189.246.204
Lucros imobiliários	0	0	0	0	0	0
Receita financeira	3.555.273	3.575.107	3.483.998	3.295.954	2.747.846	2.086.833
Despesas financeiras / Captação de Recursos - Condomínio Logístico	-13.991.047	-14.538.169	-13.914.668	-13.077.950	-12.291.705	-11.419.385
Despesas recorrentes e não recorrentes	-12.795.854	-14.282.295	-14.582.068	-14.709.064	-14.652.954	-14.709.077
Resultado líquido	117.211.450	136.760.364	144.999.905	151.465.373	158.350.640	165.204.574
Dividendos	117.211.450	136.760.364	144.999.905	151.465.373	158.350.640	165.204.574
Quantidade de cotas	14.462.993	16.054.629	16.332.455	16.539.848	16.539.848	16.539.848
Dividendos/cota	8,1	8,5	8,9	9,2	9,6	10,0
Cota 3ª Emissão R\$ 101,00						
Dividend yield nominal	8,0%	8,4%	8,8%	9,1%	9,5%	9,9%
Gross-up de IR (15,0%) ¹²	9,4%	9,9%	10,3%	10,7%	11,2%	11,6%
CDI (% a a)	5,5%	5,8%	6,3%	6,7%	6,9%	7,1%
% CDI	171,6%	169,7%	165,0%	160,2%	161,9%	164,2%
Cota 3ª Emissão R\$ 97,10						
Dividend yield nominal	8,3%	8,8%	9,1%	9,4%	9,9%	10,3%
Gross-up de IR (15,0%) ¹²	9,8%	10,3%	10,8%	11,1%	11,6%	12,1%
CDI (% a a)	5,5%	5,8%	6,3%	6,7%	6,9%	7,1%
% CDI	178,5%	176,5%	171,6%	166,6%	168,4%	170,8%

Cenário 3: Montante da Oferta sem Captação de Recursos - Condomínio Logístico

(valores em R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
Resultado do Fundo						
Receita de locação ¹¹	114.425.175	120.881.633	125.983.075	130.845.640	135.786.386	140.793.569
Lucros imobiliários	0	0	0	0	0	0
Receita financeira	4.601.691	5.124.334	5.527.705	5.877.618	6.171.337	6.411.547
Despesas financeiras / Captação de Recursos - Condomínio Logístico	0	0	0	0	0	0
Despesas recorrentes e não recorrentes	-11.983.165	-12.543.933	-12.591.432	-12.543.923	-12.496.434	-12.543.934
Resultado líquido	107.043.700	113.462.035	118.919.348	124.179.335	129.461.288	134.661.182
Dividendos	107.043.700	113.462.035	118.919.348	124.179.335	129.461.288	134.661.182
Quantidade de cotas	13.331.837	13.697.475	13.697.475	13.697.475	13.697.475	13.697.475
Dividendos/cota	8,0	8,3	8,7	9,1	9,5	9,8
Cota 3ª Emissão R\$ 101,00						
Dividend yield nominal	7,9%	8,2%	8,6%	9,0%	9,4%	9,7%
Gross-up de IR (15,0%) ¹²	9,4%	9,6%	10,1%	10,6%	11,0%	11,5%
CDI (% a a)	5,5%	5,8%	6,3%	6,7%	6,9%	7,1%
% CDI	170,0%	165,0%	161,4%	158,6%	159,8%	161,6%
Cota 3ª Emissão R\$ 97,10						
Dividend yield nominal	8,3%	8,5%	8,9%	9,3%	9,7%	10,1%
Gross-up de IR (15,0%) ¹²	9,7%	10,0%	10,5%	11,0%	11,5%	11,9%
CDI (% a a)	5,5%	5,8%	6,3%	6,7%	6,9%	7,1%
% CDI	176,9%	171,6%	167,9%	165,0%	166,2%	168,1%

Cenário 4: Montante da Oferta com Lote Adicional e com Captação de Recursos - Condomínio

Logístico

(valores em R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
Resultado do Fundo						
Receita de locação	150.740.783	169.905.977	178.247.411	184.519.739	191.452.740	198.507.448
Lucros imobiliários	0	0	0	0	0	0
Receita financeira	5.907.133	6.299.921	6.318.863	6.164.758	5.749.467	5.194.370
Despesas financeiras / Captação de Recursos - Condomínio Logístico	-14.029.000	-14.577.606	-13.952.414	-13.113.426	-12.325.049	-11.450.364
Despesas recorrentes e não recorrentes	-13.805.339	-15.385.799	-15.665.983	-15.760.738	-15.700.440	-15.760.752
Resultado líquido	128.813.577	146.242.492	154.947.878	161.810.333	169.176.718	176.490.702
Dividendos	128.813.577	146.242.492	154.947.878	161.810.333	169.176.718	176.490.702
Quantidade de cotas	15.890.915	17.501.025	17.745.255	17.920.474	17.920.474	17.920.474
Dividendos/cota	8,1	8,4	8,7	9,0	9,4	9,8
Cota 3ª Emissão R\$ 101,00						
Dividend yield nominal	8,0%	8,3%	8,6%	8,9%	9,3%	9,8%
Gross-up de IR (15,0%) ¹	9,4%	9,7%	10,2%	10,5%	11,0%	11,5%
CDI (% a a.)	5,5%	5,8%	6,3%	6,7%	6,9%	7,1%
% CDI	171,7%	166,4%	162,3%	158,0%	159,6%	161,9%
Cota 3ª Emissão R\$ 97,10						
Dividend yield nominal	8,3%	8,6%	9,0%	9,3%	9,7%	10,1%
Gross-up de IR (15,0%) ²	9,8%	10,1%	10,6%	10,9%	11,4%	11,9%
CDI (% a a.)	5,5%	5,8%	6,3%	6,7%	6,9%	7,1%
% CDI	178,6%	173,1%	168,8%	164,3%	166,0%	168,4%

Cenário 5: Montante da Oferta com Lote Adicional e sem Captação de Recursos - Condomínio

Logístico

(valores em R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
Resultado do Fundo						
Receita de locação ¹¹	134.251.630	152.660.663	160.273.452	165.829.083	172.016.882	178.292.132
Lucros imobiliários	0	0	0	0	0	0
Receita Financeira	2.337.323	2.675.658	2.982.218	3.262.432	3.439.839	3.588.462
Despesas Financeiras / Captação de Recursos - Condomínio Logístico	0	0	0	0	0	0
Despesas recorrentes e não recorrentes	-13.792.183	-15.361.192	-15.645.710	-15.742.687	-15.682.461	-15.742.701
Resultado líquido	122.796.771	139.975.130	147.609.959	153.348.828	159.774.260	166.137.894
Dividendos	122.796.771	139.975.130	147.609.959	153.348.828	159.774.260	166.137.894
Quantidade de cotas	15.876.011	17.470.898	17.718.944	17.896.777	17.896.777	17.896.777
Dividendos/cota	7,7	8,0	8,3	8,6	8,9	9,3
Cola 3ª Emissão R\$ 101,00						
Dividend yield nominal	7,7%	7,9%	8,2%	8,5%	8,8%	9,2%
Gross-up de IR (15,0%) ¹²	9,0%	9,3%	9,7%	10,0%	10,4%	10,8%
CDI (% a.a.)	5,5%	5,8%	6,3%	6,7%	6,9%	7,1%
% CDI	163,8%	159,6%	154,8%	149,0%	150,9%	152,6%
Cola 3ª Emissão R\$ 97,10						
Dividend yield nominal	8,0%	8,3%	8,6%	8,8%	9,2%	9,6%
Gross-up de IR (15,0%) ¹²	9,4%	9,7%	10,1%	10,4%	10,8%	11,2%
CDI (% a.a.)	5,5%	5,8%	6,3%	6,7%	6,9%	7,1%
% CDI	170,4%	166,0%	161,1%	156,9%	157,0%	158,8%

¹¹Inclui a distribuição de R\$ 7.000.000,00 de caixa do NE Logístico a fim de (a) viabilizar a distribuição de recursos equivalentes à receita de locação do mês subsequente ao encerramento desta oferta, culminando na supressão da lacuna de receita de locação no referido mês em decorrência de seu pagamento postecipado, e (b) cobrir despesas da vacância de 11,36% da área bruta locável do imóvel e eventuais inadimplementos de locatários por prazo determinado.

¹²O gross-up de Imposto de Renda ("Gross-up de IR") na alíquota de 15,0% foi apresentado para o que o investidor possa comparar o retorno estimado do Fundo com a rentabilidade auferida por um instrumento de renda fixa.

Outras Premissas para os Cenários elencados acima

Dado que, nos termos do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra", celebrado com o proprietário do Imóvel Cajamar, em 21 de dezembro de 2018, conforme aditado, o valor a ser pago para a aquisição da Fração Ideal Cajamar será recalculado quando da outorga do termo de aceite das obras do Centro de Distribuição pela Leroy Merlin Companhia Brasileira de Bricolagem (estimado para 06/2020) e com base no aluguel vigente à época da outorga deste termo de aceite (estimado para junho de 2020), da seguinte forma: $\text{Aluguel}_n \times 12 \div 8,00\%$, sendo Aluguel_n = valor do primeiro aluguel devido quando da entrega de obras e o Fundo deverá pagar a diferença entre este novo preço e o que já foi efetivamente pago para o

proprietário do imóvel, foi estimada uma captação de recursos adicional de R\$ 23,9 milhões no final do mês de junho de 2020 para refletir o impacto da equação supra.

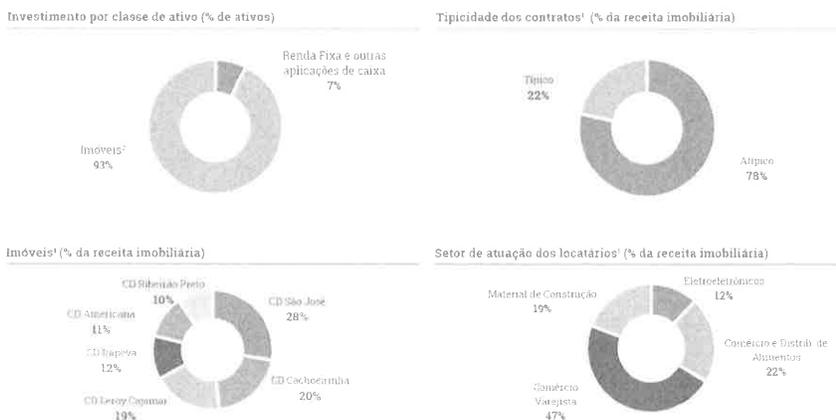
Com relação às Frações Ideais Cajamar II, nos termos da “Proposta Vinculante Para Aquisição de Imóvel”, celebrada com o proprietário das Frações Ideais Cajamar II, em 26 de julho de 2019, foi pactuado entre as partes que nos documentos definitivos serão fixados cronograma e volume de tranches a serem disponibilizadas pelo Fundo ao vendedor para o desenvolvimento do empreendimento. Diante dito, foram estimadas neste Estudo de Viabilidade captações de recursos adicionais nos seguintes montantes e datas: (a) R\$ 140,5 milhões em setembro de 2019; (b) R\$ 78,0 milhões em abril de 2020; (c) R\$ 81,5 milhões em outubro de 2020; e (d) R\$ 31,3 milhões em abril de 2022. A parcela (d) considera o recálculo do preço de aquisição das Frações Ideais Cajamar II que será apurado e devido ao vendedor quando decorridos 12 meses após a conclusão de obras do Centro de Distribuição e subsequente disponibilização para locação. Sua apuração será realizada com base na seguinte fórmula: Máximo (0 ; $[(VL_a \times AT_a \times 12) \div 9,35\% + (VL_v \times AT_v \times 12)] \div 9,35\%$ - Preço de Aquisição0), sendo VL_a = somatório do resultado da multiplicação entre: (i) o aluguel praticado por metro quadrado (incluindo, descontos e/ou carência e/ou outros benefícios concedidos ao locatário, conforme o caso) e (ii) a área objeto de cada contrato de locação vigente à época; AT_a = área bruta locável objeto de cada contrato de locação vigente à época; VL_v = R\$ 19,00/m² (dezenove reais por metro quadrado) atualizado monetariamente pro rata die pela variação acumulada do IPCA/IBGE calculada desde a data-base de assinatura do CVC até a referida data, considerando os índices relativos aos meses imediatamente anteriores a estas datas; AT_v = área bruta locável disponível (vaga) à época; e Preço de Aquisição0 = R\$ 299.935.828,88. Sobre o volume de cada tranche, o vendedor será responsável pelo pagamento de prêmio de locação mensal equivalente a: $Tranche_i \times 9,35\% \div 12$, atualizado monetariamente em periodicidade anual pro rata die pela variação acumulada do IPCA/IBGE calculada desde a data-base de cada Tranche*i*. O prêmio de locação será devido até o encerramento do prazo de 12 meses após a conclusão das obras do Centro de Distribuição. Após 12 meses da conclusão de obras do Centro de Distribuição, considerou-se a premissa de locação na modalidade típica de 100,0% da área bruta locável disponível pelo valor de R\$ 19,00/m² atualizado monetariamente pela variação do IPCA/IBGE desde a data de assinatura do compromisso de compra e venda. Vale salientar que estes valores são estimativas e poderão ser alterados até o fechamento dos documentos definitivos.

Sobre o Condomínio Logístico, foi considerada a locação de 23.079,60 m² pelo valor de R\$ 18,00/m² em março de 2020, de forma que a locação será recebida somente no mês

subsequente. Foi adotada a premissa de vacância perpétua de 5,0% neste imóvel com custos equivalentes a R\$ 3,18/m², atualizados monetariamente em periodicidade anual pelo IPCA/IBGE desde a data-base de outubro de 2019. Nos termos de dois Quota Purchase and Sale Agreement And Other Covenants (“QPA”), celebrados entre o Fundo e os titulares das cotas do NE Logistic, em 02 de agosto de 2019, foi pactuado entre as Partes a manutenção de R\$ 7.000.000,00 de caixa passíveis de distribuição a fim de (a) viabilizar a distribuição de recursos equivalentes à receita de locação do mês subsequente ao encerramento desta oferta, culminando na supressão da lacuna de receita de locação no referido mês em decorrência de seu pagamento postecipado, e (b) cobrir despesas da vacância de 11,36% da área bruta locável do imóvel e eventuais inadimplementos de locatários por prazo determinado. Por fim, considerou-se em alguns cenários a Captação de Recursos - Condomínio Logístico, conforme descrita no capítulo 3.9 acima.

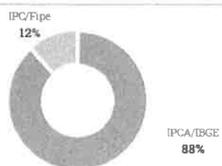
Portfólio Atual vs. Portfólio Pós-aquisição de Todos Ativos-Alvo (Cenário 4)

Portfólio Atual

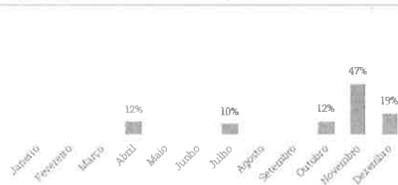


Handwritten signature or initials.

Indexador dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



Atualização monetária dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



Vencimento dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



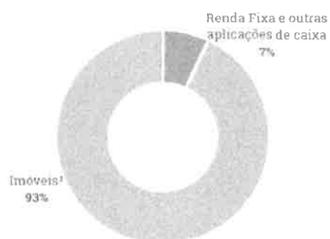
Revisional dos contratos³ (% da receita imobiliária)



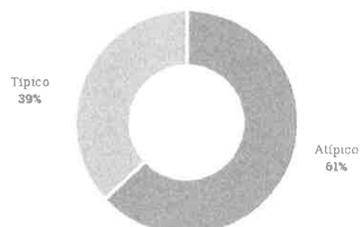
¹Data Base: 28/06/2019. Considera o valor do aluguel nominal integral. ²CD São José (Renner) está marcado contabilmente pelo custo de aquisição. ³Apenas o contrato Dia% Americana poderá ser objeto de propositura de ação revisional.

Portfólio Pós-aquisição de Todos Ativos-Alvo (Cenário 4)

Investimento por classe de ativo¹ (% de ativos)

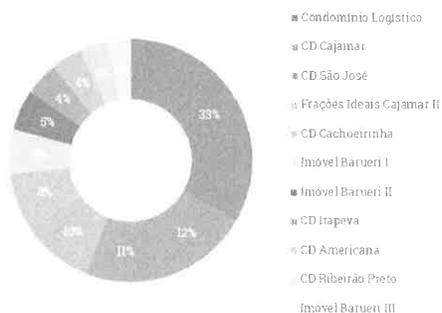


Tipicidade dos contratos¹ (% da receita imobiliária)

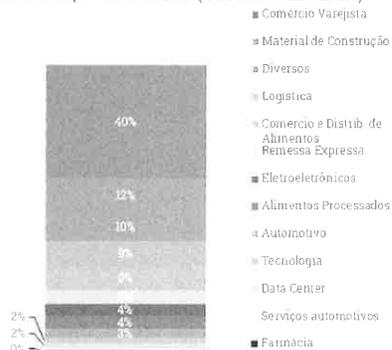


W A

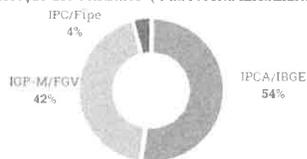
Imóveis¹ (% da receita imobiliária)



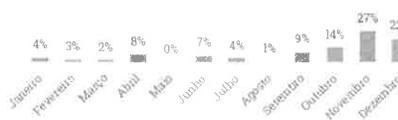
Setor de atuação dos locatários² (% da receita imobiliária)



Correção dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



Atualização monetária dos contratos² (% da receita imobiliária)



Vencimento dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



Revisional dos contratos³ (% da receita imobiliária)



¹Data Base: 28/06/2019. Considera o valor do aluguel nominal integral. ²CD São José está marcado contabilmente pelo custo de aquisição. ³Contratos que poderão ser objeto de propositura de ação revisional: Dia Americana, Autometal S.A, RFG Comércio, Transportes e Serviços Ltda, Imóvel Cajamar I, Seara Alimentos S.A, Cooperativa Central Aurora Alimentos, MMH Indústria e Comércio de Componentes Automotivos Ltda, Imóvel Barueri II e Imóvel Barueri III.

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

São Paulo, 02 de agosto de 2019.



XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

ANDRÉ MASETTI
RG: 25.077.993-6
CPF: 224.749.348-39

JULIANA YASSUDA
Procuradora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS
DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador líder ("**Coordenador Líder**") da oferta pública de distribuição de cotas da 3ª (terceira) emissão do **XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ nº 26.502.794/0001-85, constituído sob a forma de condomínio fechado ("**Fundo**") por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Austro – VX – Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado em 18 de outubro de 2016 pelo Administrador (conforme abaixo definido) e registrado no 6º Oficial de Registro de Título e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("**6º Oficial**"), sob o nº 1807722, em 20 de outubro de 2016, pelo Administrador, cujo regulamento em vigor encontra-se anexo à ata da assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 15 de julho de 2019, a qual foi devidamente registrada perante o 6º Oficial, sob o nº 1.873.172, em 26 de julho de 2019, administrado **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("**Administrador**"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**") declara que:

- (i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (ii) foram disponibilizados pelo Fundo, pelo Administrador e pela XP Asset Management Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, na qualidade de gestor do Fundo ("**Gestor**") os documentos que consideram relevantes para a Oferta;
- (iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor;
- (iv) o Administrador confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seu assessor legal, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;
- (v) o Administrador e o Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do prospecto da Oferta ("**Prospecto Definitivo**"), diretamente e por meio do seu assessor legal;
- (vi) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo



aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o Prospecto Definitivo, inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

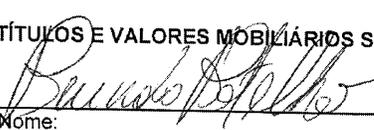
O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto Definitivo contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, e conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto Definitivo, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 02 de agosto de 2019.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



Nome:
Cargo: **FABRÍCIO CUNHA DE ALMEIDA**
Diretor



Nome:
Cargo: **BERNARDO AMARAL BOTELHO**
Diretor

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, na qualidade de administradora do **XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO — FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 26.502.794/0001-85 (“**Fundo**”), por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do Austro — VX — Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado em 18 de outubro de 2016 pelo Administrador e registrado no 6º Oficial de Registro de Título e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“**6º Oficial**”), sob o nº 1807722, em 20 de outubro de 2016 pelo Administrador (conforme abaixo definido), cujo regulamento em vigor encontra-se anexo à ata da assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 15 de julho de 2019, a qual foi devidamente registrada perante o 6º Oficial, sob o nº, em 1.873.172 de 26 de 2019, vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo (“**Oferta**”), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), declarar que

- (i) o prospecto da Oferta (“**Prospecto Definitivo**”) contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (ii) o Prospecto Definitivo, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400;
- (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto Definitivo, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 02 de agosto de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador

Nome: ALEXANDRE ASSOLINI MOTA

Cargo: SÓCIO ADMINISTRADOR

Nome: JULIANO CORNACCHIA

Cargo: SÓCIO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

LAUDOS DE AVALIAÇÃO DO “CONDOMÍNIO LOGÍSTICO”

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Property Appraisal Report

PREPARED TO: VORTX

PURPOSE: Determine the Market Value for Sale for acquisition of third, contractual renegotiation and accounting purposes

PROPERTY: Logistic warehouse located at BR 101 Sul, 5225 - Condominium Cone Multimodal 1 - Distrito Industrial, DIPER - Ponte dos Carvalhos, 54503-900 – Cabo de Santo Agostinho/PE

DATA: January 16th, 2019

VIA DIGITAL

DOCUMENT SEND THROUGH COMPROVA EMAIL BY DOCYOUSIGN

São Paulo, January 16th, 2019.

VORTX
At.: Mrs Marília Barros
São Paulo – SP

Ref.: Appraisal report of Vortex, warehouses located at BR 101 Sul, 5225 - Condominium Cone Multimodal 1 - Distrito Industrial. DIPER - Ponte dos Carvalhos, 54503-900 – Cabo de Santo Agostinho/PE.

Dear Mrs.:

In response to your request, Cushman & Wakefield is pleased to present the market appraisal report for the **Market Value for Sale** of the property referred to herein, for the purposes of acquisition of third, contractual renegotiation and accounting.

The appraisal was prepared based on data available on the market, complying with our contact with real estate brokers and professionals specialized in the local market as well as with the methodologies from NBR 14.653:2001 standard, and its parts, from Brazilian Technical Standards Association (ABNT).

This property appraisal report includes 109 pages and is solely and exclusively intended for internal use of the Contracting Company. The publication or release of this report is not permitted without formal written authorization from the issuing company, Cushman & Wakefield, and, should this authorization be given, it should be done in its entirety, and, under no circumstance is the partial release or publication of this material permitted. Also concerning the duplication of any information, the source must be always mentioned, under the civil and criminal penalties applicable for copyright infringement.

In according to what was requested, with the “Assumptions and Limiting Conditions” described in the full Appraisal, with the region Market trends in which the property is inserted, based on the property’s technical specifications and in real estate market practices, we concluded the following values for the property, on December 27th of 2018:

CONCLUSION OF VALUES		
PROPERTY: MULTIMODAL 1 (MM1)		
Total Value for Sale	R\$150.480.000,00	
REGISTRATION NUMBER	TOTAL VALUE	UNITARY VALUE
14.620	R\$6,899,000.00	R\$824.32/sq.m
14.621	R\$6,659,000.00	R\$784.30/sq.m
14.622	R\$6,663,000.00	R\$784.40/sq.m
14.623	R\$7,041,000.00	R\$800.04/sq.m
14.624	R\$6,682,000.00	R\$783.88/sq.m
14.625	R\$5,881,000.00	R\$775.26/sq.m
14.626	R\$5,881,000.00	R\$775.26/sq.m
14.627	R\$6,664,000.00	R\$783.27/sq.m
14.628	R\$7,165,000.00	R\$831.66/sq.m
14.609	R\$9,810,000.00	R\$840.74/sq.m
14.610	R\$8,334,000.00	R\$796.19/sq.m
14.611	R\$7,835,000.00	R\$792.97/sq.m
14.612	R\$7,869,000.00	R\$793.20/sq.m
14.613	R\$7,835,000.00	R\$792.97/sq.m
14.614	R\$7,835,000.00	R\$792.97/sq.m
14.615	R\$7,835,000.00	R\$792.97/sq.m
14.616	R\$7,869,000.00	R\$793.20/sq.m

VORTX
At.: Mrs Marília Barros
São Bernardo do Campo – SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3th floor
São Paulo, SP 04571-100
Phone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

REGISTRATION NUMBER	TOTAL VALUE	UNITARY VALUE
14.617	R\$7,835,000.00	R\$792.97/sq.m
14.618	R\$8,171,000.00	R\$795.23/sq.m
14.619	R\$9,715,000.00	R\$836.08/sq.m

Source: Compiled by Cushman & Wakefield

Those values are subject to the assumptions and exclusions of responsibility described in the item "Assumptions and Limiting Conditions" of this Appraisal.

This letter is invalid as an opinion of value if detached from the report, which contains the text, exhibits, and Addenda.

We thank you for the opportunity given to us and remain at your disposal for answering any question you might have.

Respectfully submitted,



Danielly Melo
Senior Consultant – Industrial and Agribusiness Division
Cushman & Wakefield, Brazil



William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Manager – Valuation & Advisory
Industrial and Agribusiness Division
Cushman & Wakefield, Brazil



Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Director, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, South America

DOCUMENT SEND THROUGH COMPROVA EMAIL BY DOCYOUSIGN

Executive Summary

BASIC INFORMATION	
Type of property:	Urban, Logistics, Warehouse
Address:	BR 101 Sul, 5225, Condominium Cone Multimodal 1 - Distrito Industrial. DIPER - Ponte dos Carvalhos, 54503-900 – Cabo de Santo Agostinho/PE
Appraisal date:	December 27 th , 2018
Inspection date:	December 04 th , 2018
Objective:	Determine the Market Value for Sale
Purpose:	This Appraisal Report is intended to be used for acquisition, contractual renegotiation and accounting purposes
Methodologies:	Comparable Approach, Replacement Cost Approach and Income Capitalization (Discounted Cash Flow).
CW Contract control number:	AP-18-66032-900824

DESCRIPTION OF THE PROPERTY

Land:	Topography of usable area:	Very good - flat or very light incline
	Format:	Regular
	Area:	721,254.00 sq.m (according to area chart)
	Description:	Flat land, with good use and building in a regular state. It has good location at the face of the highway of access to the state's capital.
Buildings		
Multimodal 1 G02 M01 – Mat 14,620:	Total Built Area:	2,184.93m ² (according to area chart)
	Ideal Fraction of Land	0.01160378 (according to area chart)
	State of Repair:	Between regular and new - B
	Apparent Age:	04 years
	Remaining Life:	76 years
Multimodal 1 G02 M02 – Mat 14,621:	Total Built Area:	2,108.94 m ² (according to area chart)
	Ideal Fraction of Land	0.01177173 (according to area chart)
	State of Repair:	Between regular and new - B
	Apparent Age:	04 years
	Remaining Life:	76 years
Multimodal 1 G02 M03 – Mat 14,622:	Total Built Area:	2,110.00 m ² (according to area chart)
	Ideal Fraction of Land	0.01177719 (according to area chart)
	State of Repair:	Between regular and new - B
	Apparent Age:	04 years
	Remaining Life:	76 years
Multimodal 1 G02 M04 – Mat 14,623:	Total Built Area:	2,229.84 m ² (according to area chart)
	Ideal Fraction of Land	0.01220211 (according to area chart)
	State of Repair:	Between regular and new - B
	Apparent Age:	04 years
	Remaining Life:	76 years
Multimodal 1 G02 M05 – Mat 14,624:	Total Built Area:	2,115.99.00 m ² (according to area chart)
	Ideal Fraction of Land	0.0111860 (according to area chart)
	State of Repair:	Between regular and new - B
	Apparent Age:	04 years
	Remaining Life:	76 years
Multimodal 1 G02 M06 – Mat 14,625:	Total Built Area:	1,862.29 m ² (according to area chart)
	Ideal Fraction of Land	0.01051758 (according to area chart)
	State of Repair:	Between regular and new - B
	Apparent Age:	04 years
	Remaining Life:	76 years

Multimodal 1 G02 M07 – Mat 14,626:	Total Built Area:	1,862.29 m ² (according to area chart)
	Ideal Fraction of Land	0.01051758 (according to area chart)
	State of Repair:	Between regular and new - B
	Apparent Age:	04 years
	Remaining Life:	76 years
Multimodal 1 G02 M08 – Mat 14,627:	Total Built Area:	2,110.38 m ² (according to area chart)
	Ideal Fraction of Land	0.01179605 (according to area chart)
	State of Repair:	Between regular and new - B
	Apparent Age:	04 years
	Remaining Life:	76 years
Multimodal 1 G02 M09 – Mat 14,628:	Total Built Area:	2,269.02.00 m ² (according to area chart)
	Ideal Fraction of Land	0.01194496 (according to area chart)
	State of Repair:	Between regular and new - B
	Apparent Age:	04 years
	Remaining Life:	76 years
Multimodal 1 G03 M01 – Mat 14,609:	Total Built Area:	3,106.81 m ² (according to area chart)
	Ideal Fraction of Land	0.01617770 (according to area chart)
	State of Repair:	Between regular and new - B
	Apparent Age:	04 years
	Remaining Life:	76 years
Multimodal 1 G03 M02 – Mat 14,610:	Total Built Area:	2,269.02 m ² (according to area chart)
	Ideal Fraction of Land	0.01451268 (according to area chart)
	State of Repair:	Between regular and new - B
	Apparent Age:	04 years
	Remaining Life:	76 years
Multimodal 1 G03 M03 – Mat 14,611:	Total Built Area:	2,481.36 m ² (according to area chart)
	Ideal Fraction of Land	0.0169924 (according to area chart)
	State of Repair:	Between regular and new - B
	Apparent Age:	04 years
	Remaining Life:	76 years
Multimodal 1 G03 M04 – Mat 14,612:	Total Built Area:	2,492.12 m ² (according to area chart)
	Ideal Fraction of Land	0.01375469 (according to area chart)
	State of Repair:	Between regular and new - B
	Apparent Age:	04 years
	Remaining Life:	76 years
Multimodal 1 G03 M05 – Mat 14,613:	Total Built Area:	2,481.36 m ² (according to area chart)
	Ideal Fraction of Land	0.0139924 (according to area chart)
	State of Repair:	Between regular and new - B
	Apparent Age:	04 years
	Remaining Life:	76 years

Multimodal 1 G03 M06 – Mat 14,614:	Total Built Area:	2,481.36 m ² (according to area chart)
	Ideal Fraction of Land	0.01369924 (according to area chart)
	State of Repair:	Between regular and new - B
	Apparent Age:	04 years
	Remaining Life:	76 years
Multimodal 1 G03 M07 – Mat 14,615:	Total Built Area:	2,481.36 m ² (according to area chart)
	Ideal Fraction of Land	0.01369924 (according to area chart)
	State of Repair:	Between regular and new - B
	Apparent Age:	04 years
	Remaining Life:	76 years
Multimodal 1 G03 M08 – Mat 14,616:	Total Built Area:	2,492.12 m ² (according to area chart)
	Ideal Fraction of Land	0.01375469 (according to area chart)
	State of Repair:	Between regular and new - B
	Apparent Age:	04 years
	Remaining Life:	76 years
Multimodal 1 G03 M09 – Mat 14,617:	Total Built Area:	2,481.36 m ² (according to area chart)
	Ideal Fraction of Land	0.01369924 (according to area chart)
	State of Repair:	Between regular and new - B
	Apparent Age:	04 years
	Remaining Life:	76 years
Multimodal 1 G03 M10 – Mat 14,618:	Total Built Area:	2,587.48 m ² (according to area chart)
	Ideal Fraction of Land	0.01424610 (according to area chart)
	State of Repair:	Between regular and new - B
	Apparent Age:	04 years
	Remaining Life:	76 years
Multimodal 1 G03 M11 – Mat 14,619:	Total Built Area:	3,076.66 m ² (according to area chart)
	Ideal Fraction of Land	0.01611039 (according to area chart)
	State of Repair:	Between regular and new - B
	Apparent Age:	04 years
	Remaining Life:	76 years
NOTE: All areas were informed by the client and were not confirmed by our appraisers during inspection.		
Accessibility:	Through BR 101	
Neighborhood:	Industrial and residential with some commercial points.	
Logistics infrastructure:	Road	
Transportation:	Private	
Public infrastructure:	Basic infrastructure available	

DOCUMENTATION

Registry:	CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, HIPOTECAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DO MUNICÍPIO E COMARCA DE CABO DE SANTO AGOSTINHO, ESTADO DE PERNAMBUCO under the registration's numbers from 14,620 to 14,628 and from 14,609 to 14,619.
Others:	Rent Roll, Cash Flow Expenses and Presentation of the areas.

ZONING

Zoning:	ZECE 2 - Special Zone of Strategic Consolidation 2
Uses allowed:	Industrial and Logistic
Occupancy rate:	0.60
Plot Ratio:	Not Provided

MARKET

The property is in the city of Cabo de Santo Agostinho at Pernambuco State in the southern zone of the Metropolitan Meso-region of Recife. Its occupational profile is compound by warehouses, residences and small commercial points. It has medium density of occupation, with little verticalization and some undeveloped lands. We have detected a tendency of enterprises focused on industry, services and logistics.

The survey indicated high supply of land for sale medium supply of warehouse for lease. In terms of demand, the market has little activity in the sale of land. Warehouses are usually rented after a period of 06 months of exposure to the market.

According to the surveys carried out in the region, the land available for sale has values ranging from R\$ 129.33 / sq.m up to R\$ 200.00 / sq.m, with areas ranging from 11,500.00 sq.m to 201,650.00 sq.m. The differences in values are mainly due to characteristics of each property, such as access, area, location, topography and zoning.

In the region's shed-rental market, the offerings are plentiful, but there are few offers in the region close to the appraisal. The samples offer values ranging from R\$ 16.00 / sq.m up to R\$ 19.00 / sq.m with areas ranging from 2,091.00 sq.m to 36,386.13 sq.m. Differences in values are mainly due to characteristics such as location, constructive pattern, depreciation and access.

SWOT ANALYSIS
STRENGTHS AND OPPORTUNITIES

- Together with Ipojuca, the city of Cabo de Santo Agostinho concentrates one of the largest industrial centers of the State of Pernambuco, the Complexo Industrial de Suape;
- The city has excellent road transportation, with easy access to the different regions of Brazil;
- We noticed appreciation in the rental market of warehouses, with a possible tendency to overcome the land sale market.

WEAKNESSES AND THREATS

- The land sale market is at a disadvantage with values lower than those presented in previous years.

SUMMARY OF VALUES

Market Value for Sale Registration Number 14.620:	R\$6,899,000.00 (Six Millions, Eight Hundred and Ninety-Nine Thousand Reais)	R\$824.32/sq.m
Market Value for Sale Registration Number 14.621:	R\$6,659,000.00 (Six Millions, Six Hundred and Fifty-Nine Thousand Reais)	R\$784.30/sq.m
Market Value for Sale Registration Number 14.622:	R\$6,663,000.00 (Six Millions, Six Hundred and Sixty-Three Thousand Reais)	R\$784.40/sq.m
Market Value for Sale Registration Number 14.623:	R\$7,041,000.00 (Seven Millions, Forty-One Thousand Reais)	R\$800.04/sq.m
Market Value for Sale Registration Number 14.624:	R\$6,682,000.00 (Six Millions, Six Hundred and Eighty-Two Thousand Reais)	R\$783.88/sq.m
Market Value for Sale Registration Number 14.625:	R\$5,881,000.00 (Five Millions, Eight Hundred and Eighty-One Thousand Reais)	R\$775.26/sq.m
Market Value for Sale Registration Number 14.626:	R\$5,881,000.00 (Five Millions, Eight Hundred and Eighty-One Thousand Reais)	R\$775.26/sq.m
Market Value for Sale Registration Number 14.627:	R\$6,664,000.00 (Six Millions, Six Hundred and Sixty-Four Thousand Reais)	R\$783.27/sq.m
Market Value for Sale Registration Number 14.628:	R\$7,165,000.00 (Seven Millions, One Hundred and Sixty-Five Thousand Reais)	R\$831.66/sq.m
Market Value for Sale Registration Number 14.609:	R\$9,810,000.00 (Nine Millions, Eight Hundred and Ten Thousand Reais)	R\$840.74/sq.m
Market Value for Sale Registration Number 14.610:	R\$8,334,000.00 (Eight Millions, Three Hundred and Thirty-Four Thousand Reais)	R\$796.19/sq.m
Market Value for Sale Registration Number 14.611:	R\$7,835,000.00 (Seven Millions, Eight Hundred and Thirty-Five Thousand Reais)	R\$792.97/sq.m
Market Value for Sale Registration Number 14.612:	R\$7,869,000.00 (Seven Millions, Eight Hundred and Sixty-Nine Thousand Reais)	R\$793.20/sq.m
Market Value for Sale Registration Number 14.613:	R\$7,835,000.00 (Seven Millions, Eight Hundred and Thirty-Five Thousand Reais)	R\$792.97/sq.m
Market Value for Sale Registration Number 14.614:	R\$7,835,000.00 (Seven Millions, Eight Hundred and Thirty-Five Thousand Reais)	R\$792.97/sq.m
Market Value for Sale Registration Number 14.615:	R\$7,835,000.00 (Seven Millions, Eight Hundred and Thirty-Five Thousand Reais)	R\$792.97/sq.m
Market Value for Sale Registration Number 14.616:	R\$7,869,000.00 (Seven Millions, Eight Hundred and Sixty-Nine Thousand Reais)	R\$793.20/sq.m
Market Value for Sale Registration Number 14.617:	R\$7,835,000.00 (Seven Millions, Eight Hundred and Thirty-Five Thousand Reais)	R\$792.97/sq.m
Market Value for Sale Registration Number 14.618:	R\$8,171,000.00 (Eight Millions, One Hundred and Seventy-One Thousand Reais)	R\$795.23/sq.m
Market Value for Sale Registration Number 14.619:	R\$9,715,000.00 (Nine Millions, Seven Hundred and Fifteen Thousand Reais)	R\$836.08/sq.m

Map and photos of subject property



Source: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ENTRANCE WAREHOUSE G02



Source: Cushman & Wakefield

ENTRANCE



Source: Cushman & Wakefield

LIVING SPACE



Source: Cushman & Wakefield

WAREHOUSE G02



Source: Cushman & Wakefield

WAREHOUSE G02 DOCKS



Source: Cushman & Wakefield

WAREHOUSE G03



Source: Cushman & Wakefield

LIVING SPACE



Source: Cushman & Wakefield

ENTRANCE WAREHOUSE G03



Source: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

VORTX | XIV

DOCUMENT SEND THROUGH COMPROVA EMAIL BY DOCYOUSIGN

WAREHOUSE G03



Source: Cushman & Wakefield

WAREHOUSE G03



Source: Cushman & Wakefield

WAREHOUSE G03



Source: Cushman & Wakefield

VIA D

Index

EXECUTIVE SUMMARY	IV
MAP AND PHOTOS OF SUBJECT PROPERTY.....	X
INDEX	XVII
INTRODUCTION	19
SUBJECT.....	19
OBJECTIVE.....	19
PURPOSE.....	19
ADDRESSEE.....	19
PUBLICITY.....	19
VALUATION AND INSPECTION DATES.....	19
DOCUMENTATION.....	20
LOCATION ANALYSIS	21
GENERAL REGION INFORMATION.....	22
SURROUNDING OCCUPATION.....	22
ROAD ACCESSES.....	22
LOGISTICS INFRASTRUCTURE.....	22
CONCLUSION.....	23
MARKET ANALYSIS	24
ECONOMIC SCENARIO.....	24
SUBMARKET OF SUAPE.....	27
MARKET IN THE IMMEDIATE SURROUNDINGS OF PROPERTY.....	27
SUPPLY AND DEMAND.....	27
ASKING PRICES.....	28
CONSIDERATIONS ABOUT THE PROPERTY.....	28
PROPERTY ANALYSIS	29
LAND DESCRIPTION.....	29
BUILDINGS AND IMPROVEMENTS.....	31
AREA SCHEDULE.....	32
ZONING.....	33
ZONING COMMENTS.....	34
APPRAISAL	35

APPRAISAL PROCESS	35
METHODOLOGY	35
LAND VALUE –COMPARABLES APPROACH	38
MARKET VALUE FOR LEASE	46
MARKET VALUE FOR LEASE - REFRIGERATED WAREHOUSE.....	54
CONCLUSION - REFRIGERATED WAREHOUSE	59
REPLACEMENT COST APPROACH	60
LAND VALUE –COMPARABLES APPROACH	60
DETERMINING THE VALUE OF BUILDINGS.....	68
INCOME CAPITALIZATION BY DISCOUNTED CASH FLOW APPROACH.....	89
SUMMARY OF VALUES	96
FINAL CONCLUSION OF VALUE	97
APPRAISAL SPECIFICATION.....	99
INCOME CAPITALIZATION BY DISCOUNTED CASH FLOW APPROACH	105
ASSUMPTIONS AND DISCLAIMERS	106
CERTIFICATION OF APPRAISAL	109
ADDENDUM	A
ADDENDUM A: RECEIVED DOCUMENTATION	B
ADDENDUM B: GLOSSARY OF TERMS & DEFINITIONS.....	E

Introduction

Subject

The objects of this valuation are the warehouses located at BR 101 Sul, 5225 - Condominium Cone Multimodal 1 - Distrito Industrial. DIPER - Ponte dos Carvalhos, 54503-900 – Cabo de Santo Agostinho/PE.

Objective

The purpose of this Appraisal Report is to determine the **Market Value for Sale** of the above-mentioned property.

Purpose

This valuation was contracted for acquisition, contractual renegotiation and accounting purposes.

NOTE: The content of this Full Appraisal Report is confidential and is intended solely and exclusively for the purpose described herein

Addressee

The receptor of this Full Appraisal of Real Estate Appraisal is the contractor Vortex.

OBS.: This Full Appraisal Report is solely and exclusively for the use of the Contracting Company.

Publicity

The publication or disclosure of this Full Appraisal Report shall not be permitted without formal written authorization from the issuing company, Cushman & Wakefield, and in the case of eventual permission, it shall be made in its entirety, and no partial disclosure or publication is permitted under any circumstances. In the reproduction of any information, the source must always be cited, under the civil and criminal penalties imposed by the copyright infringement.

Valuation and inspection dates

- Appraisal effective date: December 27th of 2018;
- Property inspection date: December 04th of 2018.

Documentation

As follow we listed the information observed in the documents provided by the customer. Registered at Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos do Município e Comarca de Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco under the registration's numbers of 14,620, 14,621, 14,622, 14,623, 14,624, 14,625, 14,626, 14,627, 14,628, 14,609, 14,610, 14,611, 14,612, 14,613, 14,614, 14,615, 14,616, 14,617, 14,618 and 14,619.

OTHERS

Other: Rent Roll and Cash Flow Expenses

Source: Compiled by Cushman & Wakefield

NOTE: As a general guideline, we have assumed that no debts or any kind of fiscal or legal encumbrances affect the freehold interest in the property.

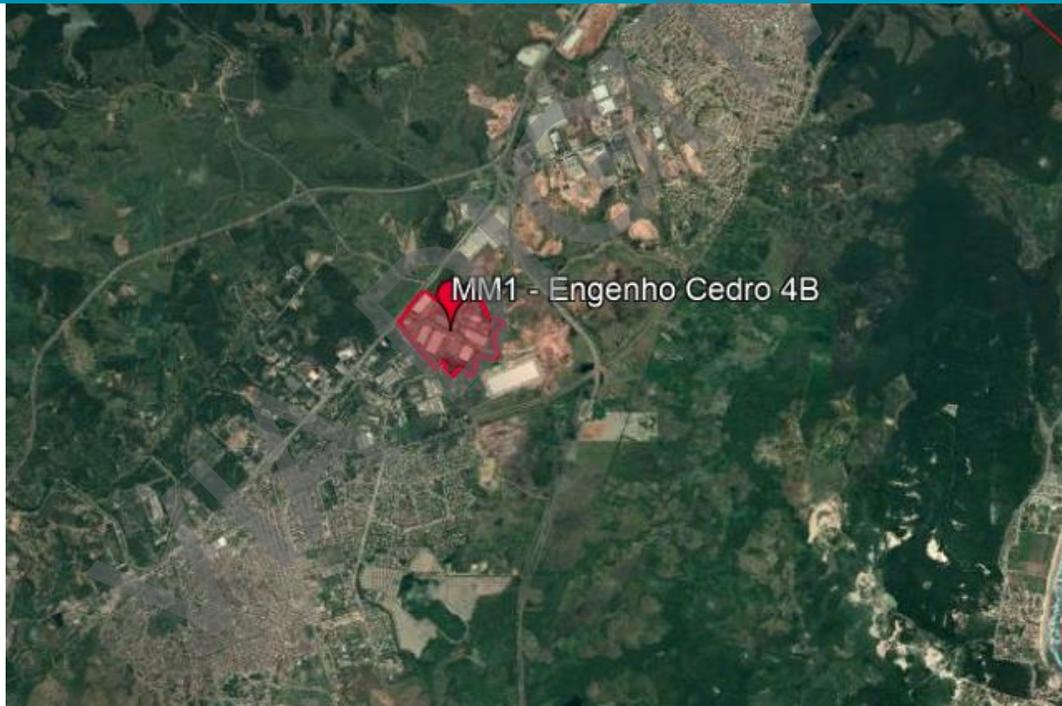
Location analysis

The property under study is called Engenho Cedro 4B: twenty registrations that are part of Multimodal 1 and is located at BR 101 Sul, 5225 - Condominium Cone Multimodal 1 - Distrito Industrial. DIPER - Ponte dos Carvalhos, 54503-900 – Cabo de Santo Agostinho/PE.

As reference points, we can indicate that the property under study is approximately:

- 68,8 km of the center of Cabo de Santo Agostinho's city;
- 17,5 km of Recife's International Airport;
- 23,8 km of Suape's Port; and
- 27,6 km of the center of Recife.

PROPERTY LOCATION MAP (NOT TO SCALE):



Source: Google Earth Pro edited by Cushman & Wakefield

General region information

The properties are located in the Metropolitan Mesoregion of Recife, located in the municipality of Cabo de Santo Agostinho / PE. The region is surrounded by the industrial pole of the state of Pernambuco, the Suape Industrial Complex. In addition, the municipality is an important tourist center of the state, and its beaches are nationally known.

The following are some general observations about the region.

- Population: The population of Cabo de Santo Agostinho according to the last census carried out in 2010 was of 185,025 inhabitants, with expected of growth for 2018 of 205,112 inhabitants (IBGE);
- Strengths: Strengths of the region include good infrastructure, availability of services and proximity to shopping malls and business centers and services. Cabo de Santo Agostinho also benefits from its port, the largest in the northeast region, making the city very attractive to investors.

Surrounding Occupation

Industrial, residential and commercial.

Road accesses

Regional level

The municipality of Cabo de Santo Agostinho is part of the Metropolitan Mesoregion of Recife, being its headquarters and is located on the coast of the State of São Paulo. The main road accesses to this region is BR-101 highway.

Municipal level

The properties are located in the southwest portion of the center of the municipality, with the main access roads to this region the highways PE-060 and BR-101.

Local level

The main access road to the properties is the Highway PE-060. The highway is paved and has two rolling range in each direction (double-way road).

Its state of conservation is regular.

It has a slope of 3%, which doesn't interfere on the access by trucks and carts.

Logistics infrastructure

The region has the International Airport of Recife / Guararapes - Gilberto Freyre, which operates regular domestic and international flights, as well as cargo transportation.

The Port of Suape is located approximately 23.8 Km from the subject properties.

Conclusion

The properties are well located and are in a regular state of conservation with all the infrastructure available for its use. The port of Suape being the largest one in northeast region is considered a great attraction for big investors and industries.

VIA DIGITAL

Market Analysis

Economic scenario

Brazil is slowly recovering from the economic crisis, which has been going on since 2014. Economic indicators already indicate a slight improvement, and, with the definition of the electoral scenario, domestic and foreign investments can become more solid. In addition, with the political outcome established, the fluctuation of the dollar and the stock market tends to decrease.

In economic terms, projected annual GDP growth (2018) rose from 2.82% in April to 1.52% in October, according to LCA consultancy. This reduction is mainly due to the May truckers strike, strong electoral uncertainties and poor industry performance. In addition, the Central Bank signaled the end of the interest rate cut-off period and, therefore, SELIC will remain at 6.5% by the end of the year, according to projections. However, recent Copom statements indicate a possible increase in interest rates in the future, as inflation is accelerating at the end of the year. In addition, the October unemployment rate is projected at 11.4% and the indicator will close the year at 12.08%, a result lower than 2017, of 12.74%.

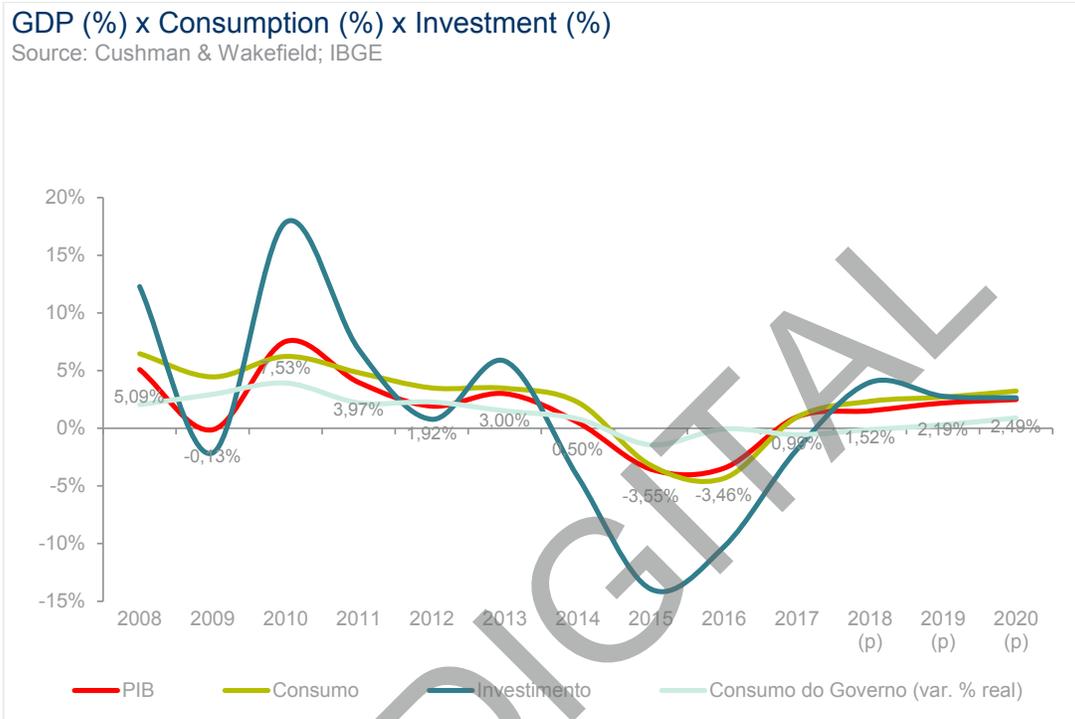
The IPCA was highly impacted by the May downturn, influenced by the fuel and supermarket sectors, benefited by the fear of the families' shortages. However, economists suggest that this phenomenon was momentary and will be diluted over time. In fact, the IPCA ended August at -0.09% - that is, prices decreased over the month. But with the pressure of Food, Beverages and Clothing, the September inflation rate accelerated considerably, higher than expected by the market. Thus, the IPCA for 2018 was revised and experts projected to end the year at 4.42%, very close to the target of 4.5%.

In addition, another important inflation indicator for the real estate market is the IGP-M, which ended September at 1.52%. Projections indicate that the IGP-M will end October at 0.90% and end 2018 at 9.73%. This result is well above that of 2017, of -0.52%. This large increase in the indicator is mainly due to the expansion of IPA (Extended Producer Price Index), which registered a significant acceleration accumulated during this year.

The exchange rate reached an average of R \$ 4.12 in September and projections indicate that it will close 2018 at R \$ 3.70 - after the fervor of the elections. This phenomenon is influenced, on the one hand, by the unfavorable external scenario - US economy strengthened, coupled with the increase of the interest rate by the Fed, commercial battles between US, China and Turkey, economic crisis in Argentina - and, on the other hand, by the scenario still uncertain about the new president's new proposals.

The EMBI + Brazil index, known as Brazil-Risk, grew significantly in June, largely due to the truckers' strike. In September, after a slight fall, the variable returned to grow due to the troubled political scenario. In 2017, the average was 239 basis points, and is expected to reach 223 basis points by the end of 2018. As already explained, both the external and internal scenarios contribute to the risk of Brazil becoming more sensitive, as well as the exchange rate.

Despite the adverse domestic scenario, it is important to take into consideration that the country has experienced an intense economic crisis in recent years. The results of 2018 indicate, overall, a timid economic recovery. However, the elections made the economy suffer many oscillations and the dollar became the indicator that most felt this impact. Projections indicate that little by little, the economy will tend to normalize, with fewer fluctuations and more certainties regarding the new president's economic agenda.



Projections

Indicator	2014	2015	2016	2017	2018
Real GDP, %	0,50	-3,55	-3,46	0,99	1,52
Unemployment, %	6,82	8,52	11,51	12,74	12,08
Office employment, #					
Brazil	81.802	-180.928	-227.147	7.365	60.148
São Paulo	27.307	-35.588	-46.851	3.050	20.197
Rio de Janeiro	1.518	-34.311	-48.340	-12.304	1.093
Retail Sales, %	8,46	3,18	4,50	2,30	4,46
Retail Volume, %	2,23	-4,35	-6,25	2,09	1,72
Average Retail Prices, %	6,23	7,53	10,75	0,20	2,74
Industrial Production, %	-3,02	-8,25	-6,41	2,52	2,50
CPI Inflation, %	6,41	10,67	6,29	2,95	4,42
IGP-M, %	3,69	10,54	7,17	-0,52	9,73
IPA-M, %	2,13	11,19	7,63	-2,54	12,63
IPC-M, %	6,77	10,23	6,26	3,13	4,57
INCC-M, %	6,74	7,22	6,34	4,03	4,13
Selic Rate (end of period), %	11,75	14,25	13,75	7,00	6,50
R\$/US\$ (end of period)	2,66	3,90	3,26	3,31	3,70
EMBI+ Brazil (end of period)	259	523	328	240	223

Source: Cushman and Wakefield (Nov/18)

Submarket of Suape

Cabo de Santo Agostinho is a municipality in the state of Pernambuco. It belongs to the southern zone of the Metropolitan Meso-region of Recife, being one of the members of the Metropolitan Region of Recife. It is part of the Suape Microregion, and together with Ipojuca, it concentrates one of the largest industrial centers in the State of Pernambuco, the Complexo Industrial do Suape. The municipality is an important tourist center of the state, and its beaches are nationally known.

We can highlight municipalities as Ipojuca, Jaboatão dos Guararapes, Escada, Vitória de Santo Antão and Moreno.

According to estimates by the Brazilian Institute of Geography and Statistics (IBGE) for 2018 its population is around 205,112 inhabitants.

The Gross Domestic Product (GDP) of Cabo de Santo Agostinho is the second largest in the Suape Microregion. We can highlight three predominant sectors, agriculture, industry and services.

Agriculture is the least important sector in the economy of Cabo de Santo Agostinho, adding an added value of 0.44% of all economy. In the past the municipality was quite dependent on the monoculture of sugar cane, it was thanks to the creation of mills that the Cape came to exist as a prosperous village and later as a municipality. However, this activity became less important, especially after the creation of the Suape Industrial and Port Complex in the late 1970s.

The industry is the most relevant sector in the economy of Cabo de Santo Agostinho, representing about 55.4% of the economy. The municipality has one of the strongest and most diversified industries of Pernambuco and the northeast region.

Among some of the main industries in the northeast region, we can highlight in this region the Refrescos Guararapes Ltda. (Coca-Cola), Copagás Distribuidora de Gás Ltda., Petrobras Distribuidora S / A, Shell do Brasil S / A, Pamesa S / A, Unilever S / A and Pepsico do Brasil.

Market in the immediate surroundings of property

The occupation near the property is predominantly logistic and industrial, with areas of residence. The region also has many lands to be developed and some commercial real estate.

Supply and Demand

As evidenced in research, the market for land sales in Cabo de Santo Agostinho is slowed down, still awaiting a return of the economy. There are many land offered and little demand for it.

The opposite happens with the logistic warehouse market, which is apparently being sought after than the possibility of undertaking a start-up venture.

Asking Prices

According to the surveys carried out in the region, the land available for sale has values ranging from R\$ 129.33 / sq.m up to R\$ 200.00 / sq.m, with areas ranging from 11,500.00 sq.m to 201,650.00 sq.m. The differences in values are mainly due to characteristics of each property, such as access, area, location, topography and zoning.

In the region's warehouse-rental market, the offerings are plentiful, but there are few offers in the region close to the appraisal. The samples presented values ranging from R\$ 16.00 / sq.m up to R\$ 19.00 / sq.m with areas ranging from 2,091.00 m² to 36,386.13 m². Differences in values are mainly due to characteristics such as location, area, constructive pattern, depreciation and access.

Considerations about the property

We understand that the market positioning of the properties under study has a medium degree of attractiveness, considering the current level of demand detected in competing properties. Regarding the current offer, warehouses with similar purposes were observed, with access and location as good as the ones in subject.

In more general terms, the properties have obvious advantages due to their location, they enjoy privileged access to both the main highways of the state and the proximity to the port of Suape.

We understand that the market is in a recovering moment, the effects of which are now seen in the asking prices of the region, mostly in land's prices.

The expectation of changing the market is based at the asking prices for warehouse's lease that shows a crawling for recuperation.

Property analysis

Land description

The property has the following characteristics:

Land

The land on which the property is located has the following basic characteristics

- Land gross area: 721,254.00 sq.m;
- Preservation area: 154,402.98 sq.m;
- Area with restrictions: 39,536.19 sq.m;
- Access: Access to the property under study is considered excellent;
- Soil conditions: We did not receive information regarding the soil. However, we assume that the soil has enough capacity to support the existing structures or whose construction is proposed. We did not observe evidence to the contrary during the property inspection and the drainage is apparently adequate;
- Format: The land format is irregular;
- Topography: The land topography is Very good - flat or very light incline;
- Location: The property location is considered good;
- Public infrastructure: The area has basic infrastructure available. The items bellow are present:
 - Drinking water
 - Waste collection
 - Post office
 - Electricity
 - Rainwater
 - Sewage system
 - Road system
 - Telephone
 - Internet
 - Public transportation
- Land restrictions: We did not receive information or documents that demonstrate easements or restrictions that may affect the use of the property, nor do we identify on the spot signs of invasions.

APPROXIMATE PROPERTY DELIMITATION (WITHOUT SCALE):



Source: Google Earth Pro edited by Cushman & Wakefield

NOTE: The area of the land was obtained through the property registry provided by the client and was not verified on the spot by our technicians.

Buildings and improvements

Warehouse G02– Summary of Improvements



Items	Characteristics
Definition	It is a refrigerated warehouse, currently occupied by three different tenants. The building has mixed structure, vertical fences in masonry and reinforced concrete with latex paint, and metallic cover.
Composition	Warehouse G02
Structure	Reinforced concrete
Façade	Painted masonry
Framing	Aluminum and glass
Roof	Metallic
Vertical Circulation	Stairs
Lighting	Fluorescent
Fire prevention system	Extinguishers
Property security	Private security
Ceiling Height (m)	12,00
Floor Capacity	6 t/sq.m
Main internal finishes	
Floors	High strength concrete and ceramic
Wall	Masonry stoned, painted or ceramic coated
Ceiling	PVC and modular mineral

Area schedule

For determining the value in this study, areas were obtained through matching the information in the blueprint provided with the photos taken during inspection of the property:

AREA SCHEDULE		
LAND AREA	LAND AREA	LAND AREA
land Area (sq.m)	721,254.00	Area Chart
BUILT AREA		
Warehouse G02 - M01	2,184.93	
Warehouse G02 - M02	2,108.94	
Warehouse G02 - M03	2,110.00	
Warehouse G02 - M04	2,229.84	
Warehouse G02 - M05	2,115.99	
Warehouse G02 - M06	1,862.29	
Warehouse G02 - M07	1,862.29	
Warehouse G02 - M08	2,110.38	
Warehouse G02 - M09	2,269.02	
Warehouse G03 - M01	3,106.81	
Warehouse G03 - M02	2,639.21	Area Chart
Warehouse G03 - M03	2,481.36	
Warehouse G03 - M04	2,492.12	
Warehouse G03 - M05	2,481.36	
Warehouse G03 - M06	2,481.36	
Warehouse G03 - M07	2,481.36	
Warehouse G03 - M08	2,492.12	
Warehouse G03 - M09	2,481.36	
Warehouse G03 - M10	2,587.48	
Warehouse G03 - M11	3,076.66	
TOTAL BUILT AREA	47,654.88	

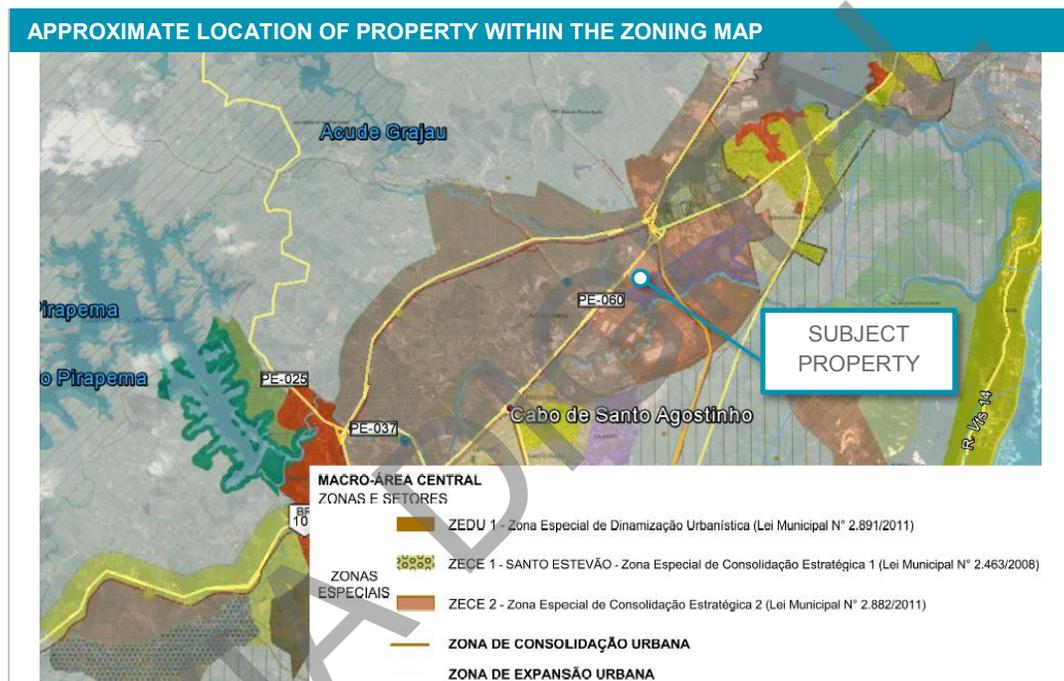
Source: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

NOTE: Built areas were obtained from the drawings provided by the client. They were not verified during inspection.

Zoning

The guidelines governing the use and occupation of land in the Municipality of Cabo de Santo Agostinho are determined by Complementary Law #3,109 of December 22th, 2011 which is the law of land use planning and land use in the municipality of Cabo de Santo Agostinho.

According to current legislation, the property is in perimeter of **ZECE 2 - Special Zone of Strategic Consolidation 2.**



Source: Cabo de Santo Agostinho City Hall

Restrictions to use and Utilization

These are restrictions within municipal, state and federal context that establish how the soil is used in general, where we can classify:

- Restrictions of use;
- Restrictions of occupancy;

The first refers to the purposes of use of activities that can be installed on a certain segment of the physical space, meaning whether the land can be used for residential, commercial, industrial, and other purposes or activities, etc.

In turn, the second one refers exclusively to aspects of physical occupancy (retreat, maximum built area, maximum land occupancy area, maximum height, plot size, minimum percentage to be occupied by streets, green areas, and institutional areas, etc.).

Among the restrictions to occupancy, two basic and classic concepts stand out:

- Occupancy Rate: is the relation between area occupied by the horizontal projection of a given building and the plot or land area where it is located
- Plot ratio: understood as the relation existing between "computable" area of permitted building and the respective plot or land area.

Restrictions applicable to the property due to ZECE 2 - Special Zone of Strategic Consolidation 2

Uses:

Services, Industrial and Logistic.

Occupation

- Occupancy rate: 0,60;
- Maximum Plot Ratio: not provided

NOTE: Information obtained by means of informal consultation at the Cabo de Santo Agostinho's City Hall

Zoning comments

We are not experts in the interpretation of the zoning law, but based on the information available, the property under study has its use in compliance with the current legislation.

Appraisal

Appraisal process

We will abide by ABNT (Brazilian Association for Technical Standards) NBT14,653-1/2001 - ABNT General Procedures 14,653-02/2011 - Urban Properties and 14,653-4/2002 - Developments, as applicable.

The appraisal procedures described in the standards above are designed to assess the value of an asset, its fruits and rights, or the cost of the asset, as well as the method used to determine feasibility indicators:

Methodology

According to NBR 14653-1, April / 2001 the choice of methodology to be adopted depends on the nature of the property, the purpose of the appraisal and the availability, quality and quantity of information raised in the market.

We summarized below the usual methodologies as per standard:

Methods to identify the value of an asset, its yields and rights

Comparison Approach

This approach calculates the market value of an asset by adjusting the attributes of comparable elements in a sample. (NBR-14653-1, April/2001)

The data sample should, to the extent possible, be representative of the market of similar properties. Data is processed using factors to adjust the model variables and explain pricing trends.

Residual Approach

This approach uses a feasibility study to establish the market value of an asset based on its highest and best use, using a hypothetical development of comparable characteristics to those of the asset in question, and the situation of the market of which it is part, using different feasible scenarios for the construction and marketing of the product. (NBR-14653-1, April/2001)

This approach assumes that efficient use of the property is one that is technically feasible and recommended for a particular location and reference date. Here again, market and neighborhood trends are taken into consideration, within the uses currently permitted under law.

Furthermore, as this is a hypothetical development, we must not ignore the fact that market conditions when the development is built and ready for sale or lease may differ substantially those at the time the valuation hypothesis is formulated. Although we may design a variety of expected or likely economic scenarios, we cannot be certain of what the actual economic scenario will be when the development is complete and ready for sale or lease.

Replacement Cost Approach

"This approach calculates the value of an asset as the sum of the value of its components. If the objective of the appraisal is to determine the market value, then factors related to the sale must also be taken into consideration." (NBR-14653-1, April/2001)

In this approach, the total value of the study property is obtained by combining approaches and using the value of the land. In this case, the duly depreciated cost to reproduce buildings and betterments is considered, as is the sales factor.

The sales factor determines difference between the market value of an asset and the cost to rebuild or replace it. It may be greater or smaller than 1, depending on the market at the time of the appraisal.

Income Capitalization Approach

This approach establishes the value of an asset based on the present capitalization of the net revenue expected from the property under feasible scenarios. (NBR-14653-1, April/2001)

This approach must comply with NBR 14653-2:2011 – Urban property and NBR 14653-4:2002 – Enterprises, depending on the property being appraised.

In general terms, in this approach, revenue and expenses are estimated and a cash flow constructed using a minimum rate of attractiveness. The estimated value of the property is the current value of the cash flow discounted using the lowest attractive rate of return.

We point out that estimating the value of a property depends on revenue and expense premises, as well as the lowest attractive rate, which in turn is defined based on the availability of investment options in the capital market and on business risks. For this reason, estimates may vary as a function of market volatility in general.

Methods to identify the cost of an asset**Cost Comparison Approach**

"This approach establishes the cost of an asset by technically processing the attributes of a comparable set of properties in a sample." (NBR-14653-1, April/2001)

This approach uses a sample of similar properties and projects to build models using the procedures of the Sale/Lease Comparison Approach.

Assessed Cost Approach

This approach identifies the cost of an asset or of its parts using summary or analytical estimates based on the quantity of services included and their respective direct and indirect costs. (NBR-14653-1, April/2001)

This approach is used to calculate the cost to rebuild the property and may use the base unit cost of construction or an estimate. The source of the data must be stated.

Methods to Identify the Indicators of Feasibility of the Economic Use of a Development

The usual appraisal procedures to determine feasibility indicators for the economic use of a given development are based on its projected cash flow, from which are obtained decision making indicators based on the net present value and internal rate of return, among others. (NBR-14653-1, April/2001).

Survey

According to applicable standards, when planning a survey, the objective is to make up a representative sample of market data on properties that are as similar as possible to the study property using all available evidence.

Comparison elements are collected in a survey of the real estate market using newspaper classifieds, broker contacts, local property agents, owners and other industry players. The standards require that elements for comparison have the following points of equivalence:

- Equivalent Situation: Preference will be given to properties that share the geo-socio-economic situation, are in the same neighborhood and zoned the same;
- Equivalent in Time: Whenever possible, comparison elements must refer to the same period in time as the appraisal;
- Equivalent Characteristics: Whenever possible, the properties used for comparison purposes must be similar to the study property in terms of their situation, extent of use, physical characteristics, suitability to their environment, utilization, etc.

Any one of the following data handling procedures may be used. Selection is normally a function of the volume of data and the quality of the information available.

- Factor Processing: data smoothing using study-based factors and criteria for subsequent statistical analysis of a homogeneous data set.
- Scientific methodology: empirical evidence treated using scientific methods resulting in a validated model of market behavior.

Appraisal specification

According to NBR-14653-1 of April 2001, the specification of an appraisal is related to the time required to complete it, the dedication of the valuation engineer, the market and the data available.

Indications of value may be specified in terms of the substantiation, or underlying factors, or accuracy.

Underlying factors are related to the depth of the appraisal. Accuracy is determined whenever it is possible to determine the degree of certainty of the appraisal.

The objective of having the client define an initial desired level for underlying factors is to determine the effort to be used in the valuation, but this does not guarantee that significant levels can be reached. Accuracy, on the other hand, depends exclusively on the characteristics of the market and the sample, and therefore cannot be set in principle.

Application of the methodology

The calculation and analyses of market values are based on the physical characteristics of the study property and its location within its region.

The appraisal process is completed upon submission of the appraisal result according to the approach used. When more than one approach is used, each one is judged based on its applicability and reliability, as well as the quantity and quality of the information available. Thus, the final value of the property may be based on one approach alone or on a correlation of some or all of them.

In this report, we chose to use the Income Approach by Discounted Cash Flow to determine the Market Value for Sale of the buildings, and the Comparison Approach together with Replacement Cost Approach to gauge.

We reinforce that the approach is basically due to the nature of asset under valuation, the purpose of the valuation and the availability, quality and quantity of the information collected in the local market.

Land value –Comparables Approach

As defined by Article 8.2.1 of ABNT NBR 14653-1:2001, the Comparable Sales/Lease Approach identifies the property's market value by technical treatment of the attributes of comparables included in the sample.

The Comparative Approach uses sale and/or lease offers of similar properties in the neighboring region. These offers are adjusted to even the differences among them resulting from location, area, age, etc. The calculation is based on a usual comparative unit, such as, for instance, price per sqm. The adjustments are applied to the comparison unit chosen, and, then, that unit adjusted, is used for forming the final total value. The level of reliability this method presents depends on (i) availability of offers for sale and lease of similar properties, (ii) verification of the information, (iii) level of comparability, and (iv) absence of legal, environmental, soil factors, etc., which may alter the property's value opinion.

For the homogenization of unit values of the comparables, we used the following factors:

Factors that are applicable for land, constructions and improvements

Source, Offer or Elasticity Factor

Factor that assumes a discount over the asking price.

Next, we present the table of factors to be applied according to the elasticity comparables' asking prices present, which varies according to supply and demand, and the property's characteristics:

FACTOR	CRITERIA FOR ATTRIBUTION
1.00	Transaction
0.99 - 0.95	Low bargaining elasticity - Mature Markets Where Demand is Higher than Supply
0.90 - 0.94	Normal Bargaining Elasticity Under Normal Market Conditions
0.80 - 0.89	High Bargaining Elasticity - Markets where Supply is Higher than Demand
≤ 0.79	Very High Bargaining Elasticity - Markets Facing Clear Unbalance and/or Atypical Assets with Difficult Absorption on the Market

Source: Cushman & Wakefield Benchmark;

Location Factor

Factor that is used to adjust the characteristics of income level, density and prestige of the locations of the subject and comparable properties.

The Location Factor depends on the perception of value, by the market, regarding a given area. It is sought to obtain comparable samples in the same location as the subject property in order to avoid excessive adjustments. Where impossible, adjustments are made.

In the case of industrial and logistics properties, a road frontage is seen as a benefit. However, for the purpose of calculations, it is considered that properties within a same district have the same location.

Other factors that can affect the perception of value of a given location:

- Positioning with regards to a toll booth (that may add operational costs for the tenant);
- Position with regards to the closest urban center;
- Uses and density of occupation of the surroundings.

We have not adopted an objective mathematical formula for the adjustment of location characteristics between the subject property and the comparables. We understand that these must be considered on a case-by-case analysis.

Access Factor

Factor that is used to adjust the characteristics of access to the property, such as the existence of paving, number of lanes, distance to the main highway and returns.

For the Access Factor the following table is considered to establish a grade for the subject property and the comparables samples.

SCORE (0 to 100) - STANDARD	
95 - 100	Very Good - Paved accesses with no difficulty in circulation and mobility of people and vehicle
90 - 94	Good - Paved accesses with some type of difficulty in mobility of people or vehicles.
85 - 89	Regular - Paved access (usually of poor quality) with difficulty in mobility and circulation of both people and vehicles.
80 - 84	Poor - Non-paved access (or partially paved) with clear difficulty in mobility and locomotion
≤ 79	Very Poor - Non-paved access with intense difficulty in urban locomotion and mobility either influenced by rain seasons or not.

Source: Cushman & Wakefield Benchmark

After the grading of each sample and the subject property, the following formula is applied:

$$\text{Access Factor} = \frac{\text{Subject Property Access Grade}}{\text{Comparable Sample Access Grade}}$$

The result corresponds to the factor that is applicable to the comparable samples, so that they represent the potential value of the subject property.

Area Factor

Factor that considers the unitary value variation due to size of properties. The smaller the area, the greater the unitary value of the land or building, and vice-versa.

The following formula is used:

$$\text{Area Factor} = \frac{(\text{Area of the comparable sample})^{1/4 \text{ or } 1/8}}{\text{Area of the subject property}}$$

The following criteria is used:

- If the area difference between the subject property and the comparable sample is equal or lower to 30%, the result is elevated to the power of 0.25 (or $1/4$); e
- If it is superior to 30%, the result is elevated to the power of 0,125 (or $1/8$).

Factors applicable only to land

Topography Factor:

Factor that is used to adjust the characteristics of the topography of comparables samples to represent the value of the subject property.

The following formula is used:

$$\text{Topography Factor} = \frac{\text{Subject Property Topography Grade}}{\text{Comparable Sample Topography Grade}}$$

The topography grades for the subject property and the comparables samples are determined according to the criteria below:

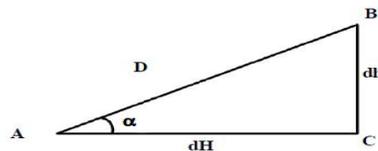
TOPOGRAPHY		
INCLINATION (%)	FACTOR OR SCORE	CONCEPT
0%	1.00	Very Good - no inclination or Flat
Slope up to 5%	1.05	Good - almost flat with D <5%
Slope of 5% to 10%	1.11	Regular – Slope of 5% to 10%
Slope of 10% to 20%	1.25	Bad - Slope of 10% to 20%
Slope of 20% to 30%	1.43	Very Bad - Decline of 20% to 30%
Incline up to 10%	1,05	Good - Incline up to 10%
Incline of 10 to 20%	1.11	Regular - Incline of 10 to 20%
Incline above 20%	1.18	Bad - Incline above 20%
Below Street Level 1.00 m to 2.50 m	1.11	Regular - Below Street Level 1.00 m to 2.50 m
Below Street Level 2.50 m to 4.0 m	1.25	Bad - Below Street Level 2.50 m to 4.0 m
Above Street Level up to 2.0 m	1.00	Very Good - Above Street Level up to 2.0 m
Above Street Level 2.0 m to 4.0 m	1.11	Regular - Above Street Level 2.0 m to 4.0 m

Source: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (IBAPE STANDARD).

The Incline (D) is the ratio of the horizontal by the vertical distances between two points in space, as per the formula below.

Where:

$$D = \frac{dh}{dl} \times 100$$



In cases of recovery, such as land in a development zone, where the existing slope may result in savings in digging, retaining walls, throwing etc., being less frequent, should be detailed and justified.

Zoning Factor

Factor that considers the use regarding the zoning in which the property and the comparatives are inserted.

In densely populated urban areas the unit value of the land varies closely with its constructive potential. However, in low density areas, a low impact of this variable should be adopted, since the total use of this potential is unlikely.

Factors applicable only to constructions and improvements

Standard Factor

Factor used to adapt the physical characteristics, such as construction standard, building infrastructure, technical specifications or property category.

The standard factor is calculated using the following formula, which takes into account (i) the sample standard; (ii) the standard of the assessing; and (iii) the construction's weighted weight over the total value of the asset:

$$Standard\ Factor = 1 \pm W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

Source: Cushman & Wakefield Benchmark

Where:

FC = IBAPE STANDARD FACTOR (SUPPLIED BY IBAPE) FOR THE PROPERTY

FC	Standard factor for the property (obtained by table provided by Ibape)
CA	Unit Cost of Construction Valuating
Ca	Unit Cost of Construction Sample
CR8N	Standard Residential Cost for Building 8 floors for respective state
W	Weight of Construction Cost in Final Unit Value Composition

The unit cost of construction is calculated considering the following formula:

$$Unitary\ Cost = Cost\ R8N \times Factor\ IBAPE$$

The R8N Factor is the reference of the unit cost SINDUSCON for Standard Residential with 8 floors and Normal standard.

The IBAPE determines the following factors, in relation to R8N, to estimate the appropriate unit cost for each typology:

CONSTRUCTIVE STANDARD					
TYPE	GROUP	STANDARD	FACTOR (FC)		
			Inferior	Average	Superior
1. Residential	1.1 Barraco (Shack)	1.1.1 Shack Rustic	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Shack Simple	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa (House)	1.2.1 House Rustic	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 House Proletarian	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 House Economic	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 House Simple	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 House Average	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 House Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 House Fine	3,331	3,865	4,399
	1.3 Apartamento (Apartment)	1.2.8 House Luxury	4,843	4,843	4,843
		1.3.1 Apartment Economic	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartment Simple without Elevator	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartment Simple with Elevator	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartment Average without Elevator	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartment Average with Elevator	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartment Superior without Elevator	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartment Superior with Elevator	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartment Fine	2,652	3,066	3,480
1.3.6 Apartment Luxury	3,490	3,650	3,850		
2. Commercial, Services and industrial	2.1 Escritório (Office)	2.1.1 Office Economic	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Office Simple without Elevator	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Office Simple with Elevator	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Office Average without Elevator	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Office Average with Elevator	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Office Superior without Elevator	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Office Superior with Elevator	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Office Fine	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Office Luxury	3,610	3,850	4,000
		2.2 Galpão (Warehouse)	2.2.1 Warehouse Economic	0,518	0,609
	2.2.2 Warehouse Simple		0,982	1,125	1,268
	3. Special	3.1 Cobertura (Cover Structure)	2.2.3 Warehouse Average	1,368	1,659
2.2.4 Warehouse Superior			1,872	1,872	1,872
3.1.1 Cover Simple	0,071		0,142	0,213	
		3.1.2 Cover Average	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cover Superior	0,333	0,486	0,639

Source: Brazilian Institute of Evaluations and Expertise (NORMA IBAPE 2017)

Depreciation Factor

In order to take into account, the state of conservation of the comparative properties in relation to the property evaluated, a depreciation factor was applied according to Ross-Heidecke criteria. The detailed explanation of the depreciation criterion is given below.

Applicable to:

- Buildings and improvements in general, including constructions and infrastructure.

*It is important to note that this is **physical** rather than **accounting depreciation**.*

Depreciation Criteria

Depreciation is the difference between the new construction's cost and its current value. Depreciation includes loss in value under three basic categories: (1) physical deterioration; (2) functional obsolescence, and (3) external obsolescence.

- Physical deterioration is the result of use and environmental actions under the structure that reduce the building's price;
- Functional obsolescence is the effect of depreciation on the value owed resulting from architectural adjustments that affect its current use. It can be caused by changes made over the years that make some structural, material or architectural aspects obsolete according to the current standards;
- External obsolescence is the adverse effect on value caused by influencing factors that are not related with the property per se. They include changes in use and occupancy, and adverse economic scenarios.

The depreciation applied to buildings on this work takes into account the following formula:

$$Foc = R + Kd \times (1 - R)$$

Where:

DEPRECIATION	
Unitary Value	Vunt
Residual coefficient corresponding to the quality (TABLE 1)	R
Ross/Heideck coefficient (TABLE 2)	Kd

Source: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Ross-Heidecke's Physical Depreciation Criteria

The Ross-Heidecke depreciation criterion was created to take into account the physical depreciation resulting from the building's age and state of preservation. In practice, the building's age is estimated in terms of percentage by dividing the perceived age by the estimated economic lifespan for the type of construction.

Next, the state of preservation is assessed according to the table below:

STATE OF REPAIR ACCORDING TO ROSS-HEIDECKE STANDARD

a	New	f	Between simple and important repairs
b	Between new and regular	g	Important repairs
c	Regular	h	Between important repairs and no value
d	Between fair and simple repairs	i	No value construction
e	Simple repairs		

Kd is estimated according to the state of preservation and percentage of remaining lifespan (perceived age/lifespan), according to the following Ross Heidecke table:

AGE AS % OF THE USEFUL LIFE	REPAIR STATE							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0.990	0.987	0.965	0.910	0.811	0.661	0.469	0.246
2.5	0.988	0.984	0.963	0.908	0.809	0.660	0.468	0.246
3	0.985	0.982	0.960	0.905	0.807	0.658	0.467	0.245
3.5	0.982	0.979	0.958	0.903	0.805	0.656	0.466	0.244
4	0.979	0.976	0.955	0.900	0.802	0.654	0.464	0.243
4.5	0.977	0.973	0.953	0.898	0.800	0.653	0.463	0.243
5	0.974	0.971	0.950	0.895	0.798	0.651	0.462	0.242
5.5	0.971	0.968	0.947	0.893	0.796	0.649	0.461	0.241
6	0.968	0.965	0.944	0.890	0.793	0.647	0.459	0.240
6.5	0.966	0.962	0.942	0.888	0.791	0.645	0.458	0.240
7	0.963	0.960	0.939	0.885	0.789	0.643	0.457	0.239
7.5	0.960	0.957	0.936	0.882	0.787	0.641	0.456	0.238
8	0.957	0.954	0.933	0.879	0.784	0.639	0.454	0.237
8.5	0.954	0.951	0.930	0.877	0.782	0.637	0.453	0.237
9	0.951	0.948	0.927	0.874	0.779	0.635	0.451	0.236
9.5	0.948	0.945	0.924	0.871	0.777	0.633	0.450	0.235
10	0.945	0.942	0.921	0.868	0.774	0.631	0.448	0.234

For practical reasons the table above include only the factors up to 10% of the useful life. The original table includes the factors of up to 100%.

Next, we present the table with lifespan and obsolescence (for commercial buildings only):

TABLE 1 – LIFESPAN AND OBSOLETE				
TYPE	STANDARD	LIFE OF REFERENCE OR LIFESPAN (YEARS)	RESIDUAL COEFFICIENT (R) IN %	TYPE
Commercial	Office	Economic	70	20%
		Simple	70	20%
		Regular	60	20%
		Superior	60	20%
		Fine	50	20%
		Luxury	50	20%
	Warehouses	Economical	60	20%
		Simple	60	20%
		Average	80	20%
		Upscale	80	20%
	Cover Structure	Economic	20	10%
		Regular	20	10%
		Superior	30	10%

Source: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Market Value for Lease

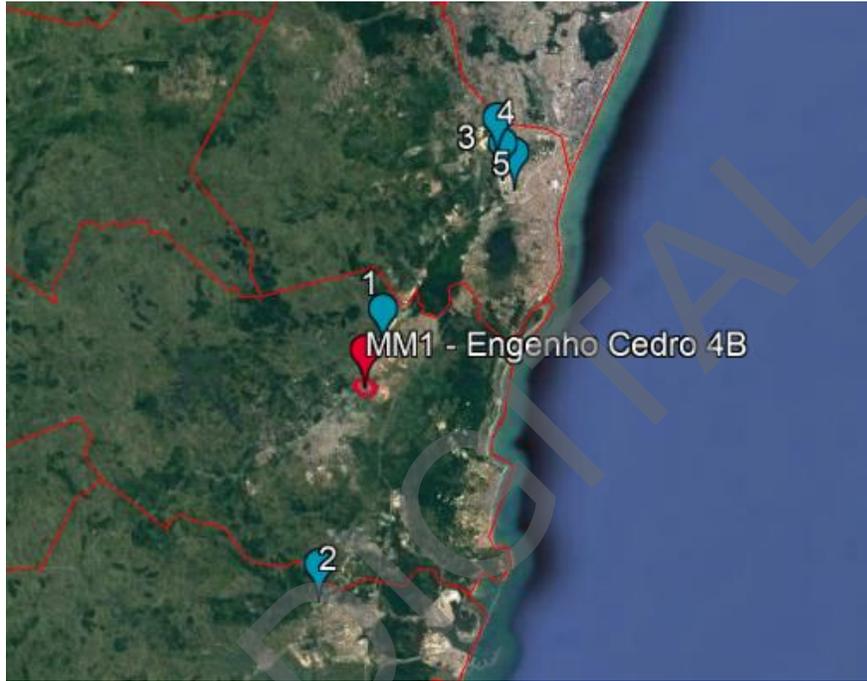
The following is the result of the calculations for determination of the Market Value for Lease:

TRAINING THE LEASE VALUE THROUGH THE DIRECT MARKET DATA COMPARATIVE APPROACH		
BUILDING	G03	G02
Unitary Value (R\$/sq.m)	17.06	31.49
Área CONSTRUIDA	28,801.20	18,853.68
Valor de Mercado para Locação (R\$)	491,218.26	593,790.42
Valor de Mercado para Locação (R\$)	491,000.00	594,000.00

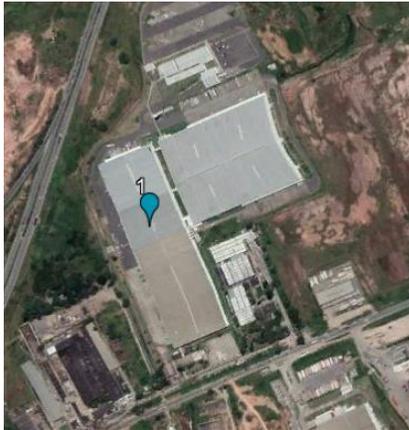
On the next page we present the research done, pointing out the elements used and the treatment of the sample, related to the determination of the Market Value for Rental of the property under study.

Sampling analysis

SAMPLE LOCATION MAP (APPROX)



Source: Google Earth Pro, edited by Cushman and Wakefield .



Sample #1

The property is denominated Armazenna 5 Suape - Centro Logístico. It is located on BR – 101 Road, Cabo de Santo Agostinho/PE, distant approximately 800 m from the appraised property, has 21,012.00 sq.m of built area. The asking price for the unit's lease is R\$ 18.50/sq.m of constructed area. The adjusted price is R\$ 15.20/sq.m of constructed area.

The sample is compared in the following way with the appraised property:

- ACCESS: Similar
- DEPRECIATION: Worse
- LOCATION: Worse
- STANDARD: Better



Sample #2

The property is denominated GLP Suape II. It is located on PE – 060 Road, Ipojuca/PE, distant approximately 14 km from the appraised property, has 36,386.13 sq.m of built area. The asking price for the rental of the unit is R\$ 17.00/sq.m of built area. The adjusted price is R\$ 18.06/sq.m of constructed area.

The sample is compared in the following way with the appraised property:

- | | |
|-----------------------|------------|
| ▪ ACCESS: Similar | ▪ ACESSO: |
| ▪ DEPRECIATION: Worse | ▪ DEPRECI |
| ▪ LOCATION: Worse | ▪ LOCALIZ/ |
| ▪ STANDARD: Similar | ▪ PADRÃO: |


Sample #3

The property is denominated Armazenna 2 - Centro Logístico. It is located on Riachão Street, Jaboatão dos Guararapes/PE, distant approximately 10 km from the appraised property, has 8,128.00 sq.m of built area. The asking price for the unit's lease is R\$ 19.00/sq.m of constructed area. The adjusted price is R\$ 17.80/sq.m of constructed area.

The sample is compared in the following way with the appraised property:

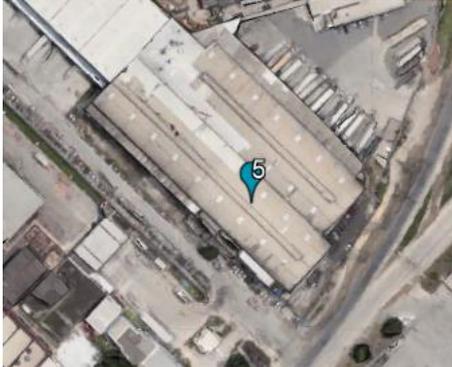
- ACCESS: Worse
- DEPRECIATION: Worse
- LOCATION: Better
- STANDARD: Similar


Sample #4

The property is denominated Condomínio Industrial Ajam 4. It is located on Eixo de Integração, Jaboatão dos Guararapes/PE, distant approximately 11 km from the appraised property, has 8,000.00 sq.m of built area. The asking price for the unit's lease is R\$ 16.00/sq.m of constructed area. The adjusted price is R\$ 16.09/sq.m of constructed area.

The sample is compared in the following way with the appraised property:

- ACCESS: Worse
- DEPRECIATION: Worse
- LOCATION: Better
- STANDARD: Similar



Sample #5

The property is denominated Armazenna 3 - Centro Logístico. It is located on Porto Franco Street, Jaboatão dos Guararapes/PE, distant approximately 10 km from the appraised property, has 12.091,00 sq.m of built area. The asking price for the unit's lease is R\$ 19.00/sq.m of built area. The adjusted price is R\$ 18.13/sq.m of built area.

The sample is compared in the following way with the appraised property:

- ACCESS: Worse
- DEPRECIATION: Worse
- LOCATION: Better
- STANDARD: Similar

VIA DIGITAL

DESCRIPTION OF PROPERTY AND MARKET COMPARABLES - LEASE									
	ADDRESS	LAND AREA (SQ.M)	BUILT AREA (SQ.M)	LEASE ASKING PRICE	LEASE UNIT VALUE (RS/SQ.M OF BUILT AREA)	INFO DATE	BROKER/INFORMER	NAME	PHONE
A	Engenho Cedro 4B Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE	721.254,00	28.801,20	-	-	december 04, 2018	-	-	-
MARKET COMPARABLES									
1	Amazenna 5 Suape - Centro Logístico Road BR 101 South, n/a - Cabo de Santo Agostinho/PE	273.842,00	21.012,00	388.722,00	18,50	4-dez	GL Empreendimentos	Raphael Pereira	(81) 3878-6046
2	GLP Suape II Road PE 060, Km 12.2 - Ipojuca/PE	50.000,00	36.386,13	618.564,21	17,00	12-nov	GLP - Global logistic Properties	Regina Kono	(11)3500-3685
3	Amazenna 2 - Centro Logístico Street Riachão, 807 - Jaboatão dps Guararapes/PE	273.842,00	8.128,00	154.432,00	19,00	4-dez	GL Empreendimentos	Raphael Pereira	(81) 3878-6046
4	Condominio Industrial Ajam I Eixo de Integração, 732 - Jaboatão dps Guararapes/PE	90.000,00	8.000,00	128.000,00	16,00	20-ago	Condominio Industrial Ajami	Ricardo Lira	(81) 3476-1166
5	Amazenna 3 - Centro Logístico Street Porto Franco, 443 - Jaboatão dps Guararapes/PE	28.000,00	2.091,00	39.729,00	19,00	4-dez	GL Empreendimentos	Raphael Pereira	(81) 3878-6046
		143136,8	15123,426	266899,442	17,9				

DESCRIPTION OF PROPERTY AND MARKET COMPARABLES - LEASE								
	TRADING FACTOR	ACCESS	DEPRECIATION	LOCATION	STANDARD	INITIAL ADJUSTMENT VALUE (RS/SQ.M)	FINAL ADJUSTMENT VALUE (RS/SQ.M)	RESULTING FACTOR
A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	-	-	
MARKET COMPARABLES								
1	0.90	1.00 Similar	1.03 Worse	1.06 Worse	0.82 Better	15.20	15.20	0.91
2	0.90	1.00 Similar	1.06 Worse	1.13 Worse	1.00 Similar	18.06	18.06	1.18
3	0.90	1.06 Worse	1.03 Worse	0.95 Better	1.00 Similar	17.80	17.80	1.04
4	0.90	1.12 Worse	1.09 Worse	0.90 Better	1.00 Similar	16.09	16.09	1.12
5	0.90	1.06 Worse	1.05 Worse	0.95 Better	1.00 Similar	18.13	18.13	1.06
Average						17.06	17.06	

STATISTICAL ANALYSIS

Comparables average unitary (R\$/sq.m): 17.90

FIRST ADJUSTMENT		FINAL ADJUSTMENT	
Upper Limit (+30%):	22.17	Upper Limit:	17.97
Lower Limit (+30%):	11.94	Lower Limit:	16.14
Proposed Interval:	30%	Confidence Interval:	80%
Number of Elements:	5	Significance of the Confidence Interval:	20%
		Amplitude of the Confidence Interval:	11%
		Standard Deviation	1.33
		"t" Student Distribution:	1.53
		Number of elements after final adjustment:	5
		Ratio (Deviation/Average)	0.08
Adjusted Average Unit Value (R\$/sq.m)	17.06	Final Adjustment Value (R\$/sq.m)	17.06
		Sale Market Value (R\$):	491,218.26

Market Value for Lease - Refrigerated Warehouse

In the case of this subject property, exists a warehouse that is refrigerated. In the market in general there are few warehouses equipped in this way, therefore the definition of the lease value by the comparative method is based on information that is insufficient from the point of view of the location. In this way, we use a complementary approach to the definition of the lease value of this warehouse.

APPROACH 1 - Direct Comparison of Market Data - Lease Value

For this study, we used the lease value of warehouses in several locations. Although it is not recommended because of the differences between each market, good quality refrigerated warehouses are rare and the low supply causes a price pressure. That being said, in the case of this specific product, we observe a certain coherence of values, independently from the market.

We perform a homogenization of values based on contracts of warehouses to which we have access in our database, which, however, cannot be fully identified for confidentiality issues. The warehouses are located in Guarulhos, São Bernardo do Campo and Embú das Artes. Therefore, it was necessary to penalize the location by 25% in order to arrive at coherent values.

The result was a unit average lease amount of R\$ 32.54/sq.m built.

In the next page we present the research done, pointing out the elements used and the treatment of the sample, regarding the determination of the rental value for refrigerated warehouses.

DESCRIPTION OF PROPERTY AND MARKET COMPARABLES - LEASE

ADDRESS	LAND AREA (SQ.M)	BUILT AREA (SQ.M)	LEASE ASKING PRICE	LEASE UNIT VALUE (R\$/SQ.M OF EQUIVALENT AREA) CONSTRUIDA)
A Engenho Cedro 4B Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE	721,254.00	18,853.68	-	-
MARKET COMPARABLES				
5 São Bernardo do Campo/SP	0.00	10,724.14	465,343.00	43.39
6 Guarulhos/SP	0.00	10,410.43	476,630.00	45.78
7 Embú das Artes/SP	0.00	33,412.59	1,395,871.00	41.78
	-	18182.38667	779281.3333	43.65093107

DESCRIPTION OF PROPERTY AND MARKET COMPARABLES - LEASE

	TRADING FACTOR	ACCESS	AREA	DEPRECIATION	LOCATION	STANDARD	INITIAL ADJUSTMENT VALUE (R\$/SQ.M)	FINAL ADJUSTMENT VALUE (R\$/SQ.M)	RESULTING FACTOR
A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	-	-	
MARKET COMPARABLES									
5	1.00	1.06 Worse	0.93 Smaller	1.00 Similar	0.75 Better	1.00 Similar	32.36	32.36	0.75
6	1.00	1.00 Similar	0.93 Smaller	1.00 Similar	0.75 Better	1.00 Similar	31.06	31.06	0.68
7	1.00	1.00 Similar	1.07 Bigger	0.99 Better	0.75 Better	1.00 Similar	34.20	34.20	0.82
						Average	32.54	32.54	

STATISTICAL ANALYSIS - REFRIGERATED WAREHOUSE

Comparables average unitary (R\$/sq.m): R\$ 43,65

FIRST ADJUSTMENT		FINAL ADJUSTMENT	
Upper Limit (+30%):	42.30	Upper Limit:	34.26
Lower Limit (+30%):	22.78	Lower Limit:	30.82
Proposed Interval:	30%	Confidence Interval:	80%
Number of Elements:	3	Significance of the Confidence Interval:	20%
		Amplitude of the Confidence Interval:	11%
		Standard Deviation	1.58
		"t" Student Distribution:	1.89
		Number of elements after final adjustment:	3
		Ratio (Deviation/Average)	0.05
Adjusted Average Unit Value (R\$/sq.m)	32,54	Final Adjustment Value (R\$/sq.m)	32,54
		Sale Market Value (R\$):	613,503.35

Although we deal with 80% of the samples being transactions carried out, we have a limitation to the use of the above calculations, due to the location of the property evaluating, although compensated by a 25% discount on the comparatives, it is very different from the samples used.

Thus, we performed an additional calculation seeking to assert more assertively the level of rental value sought.

APPROACH 2 - Value difference between conventional and refrigerated warehouses

In this second approach we calculated the average difference between the conventional and refrigerated warehouses of Vortex itself and in other projects, in order to determine a factor from which we can estimate, from the lease value of the conventional warehouse, the value of the units refrigerated.

ANALYZE		
Contract Values - VORTX		Difference
Average - Refrigerated Warehouses	R\$ 41.00/sq.m	215,79%
Average - Conventional Warehouse	R\$ 19.00/sq.m	
Sale Market Value (R\$/sq.m)	R\$ 17.06	
ANALYZE		
Contract Values – São Bernardo do Campo/SP		Difference
Average - Refrigerated Warehouses	R\$ 43.39/sq.m	179,89 %
Average - Conventional Warehouse	R\$ 24.12/sq.m	
Contract Values – Guarulhos/SP		Difference
Average - Refrigerated Warehouses	R\$ 45.78/sq.m	177,17%
Average - Conventional Warehouse	R\$ 25.84/sq.m	
Contract Values – Embú das Artes/SP		Difference
Average - Refrigerated Warehouses	R\$ 41.78/sq.m	162,25%
Average - Conventional Warehouse	R\$ 25.78/sq.m	
Differences Median¹		178,53%
Sale Market Value (R\$/sq.m)		R\$ 32.54

We noticed that the values vary between 62,25% and 115,79% above the value of the conventional warehouse, with a median of 78,53%.

Thus, we apply this factor to the value of the conventional warehouse, as follows:

Lease value (refrigerated warehouse) = Lease value (conventional warehouse) x (1 + 78,53%)

¹ Considering the three market references and Vortex reference.
Cushman & Wakefield

Therefore:

Lease value (refrigerated warehouse) = R\$ 17.06 x 1.7853 = R\$ 30.45/sq.m

Conclusion - Refrigerated Warehouse

We obtained two evidences that the rental values of refrigerated warehouses are superior to those of conventional warehouses. The results obtained in the two approaches are close, although not based on the norm. On the other hand, the information provided by Alianza clearly indicates that the calculated value is represented in the form of existing contracts, which contributes to corroborate the calculations.

Contracts entered into in previous years carry a significant weight of inflation over current values, in the same way as contracts with conventional warehouses, generally with unit values above the market level. Therefore, we also believe that the contracts for refrigerated warehouses would have values lower than those of current contracts if they were signed on the current date.

Thus, we will adopt the referential lease value as the average between the two approaches, that is R\$ 30,45/sq.m and R\$ 32,54/sq.m, resulting in R\$ 31.49/sq.m built for the sheds equipped with a refrigeration system.

Replacement cost approach

As defined by Article 8.2.1 of ABNT NBR 14653-1:2001, the Replacement Cost Approach indicates the property's value by the sum of values of its components. If the purpose is that of identifying the market value, the commercialization factor must be taken into account.

The Replacement Cost Approach is based on the concept that a well-informed buyer would pay for the property being appraised nothing more than the cost of building something similar with the same use. A depreciation value is applied to the costs of duplicating the buildings and improvements, taking into account the physical and functional aspects, lifespan, and state of preservation. This method is particularly applicable when the property being appraised presents relatively new improvements to it that represent the best use of the land, or when relatively unique or specialized improvements are built on the site, and there are not many sale and/or lease offers of similar properties.

Land value –Comparables Approach

For each of the comparative elements of land offers in the region homogenization factors were used to adjust them to the characteristics of the property evaluated.

The methodology was described in the previous section.

Next, we present the calculation memorial to determine the value of the property according to the Replacement Cost Approach

LAND SALE VALUE DETERMINATION THROUGH THE COMPARISON APPROACH	
Average unitary – Equivalent area (R\$/ sq.m)	165.52
Equivalent area (sq.m)	546,708.75
Sale Market Value (R\$)	90,489,190.77
Sale Market Value (R\$)	90,489,000.00

In the next pages, we present the research of comparables sales offers, pointing out their characteristics and the factor adjustment process.

Analysis of the Comparable Samples

LOCATION OF PROPERTY AND COMPARABLES (NOT TO SCALE)



Source: Google Earth Pro, edited by Cushman & Wakefield.



Sample #1

The property is located on Vera Cruz Street, Jaboatão dos Guararapes/PE, distant approximately 10 km from the appraised property, has 11,500.00 sq.m of total area.

The land is governed by the zoning law ZIP 1 - Productive Interest Zone 1 Jaboatão and has a maximum utilization coefficient of 1.20.

The asking price for the sale of the property is R\$ 130.43/sq.m. The adjusted price is R\$ 131.79/sq.m.

The sample is compared in the following way with the appraised property:

- ACCESS: Worse
- AREA: Smaller
- LOCATION: Worse
- TOPOGRAFY: Worse
- ZONING: Better



Sample #2

The property is located on BR 101 Road, Jaboatão dos Guararapes/PE, distant approximately 12 km from the appraised property, has 52,000.00 sq.m of total area.

The land is governed by the zoning law ZIP 1 - Productive Interest Zone 1 Jaboatão and has a maximum utilization coefficient of 1.20.

The asking price for the sale of the property is R\$ 192.31/sq.m. The adjusted price is R\$ 193.51/sq.m.

The sample is compared in the following way with the appraised property:

- ACCESS: Worse
- AREA: Smaller
- LOCATION: Worse
- TOPOGRAFY: Worse
- ZONING: Better



Sample #3

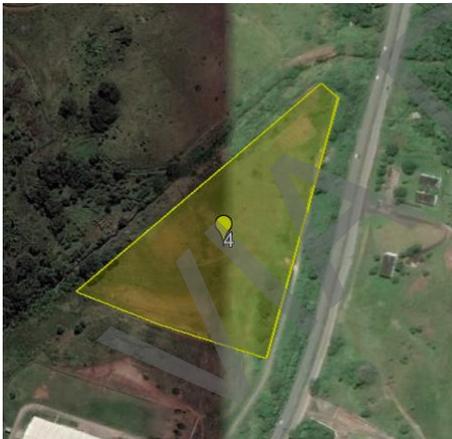
The property is located on Antiga Estrada Rodovia Road, Cabo de Santo Agostinho/PE, beside the appraised property, has 201,650.00 sq.m of total area.

The land is governed by the zoning law ZECE 1 - Special Zone of Strategic Consolidation 1.

The asking price for the sale of the property is R\$ 200.00/sq.m. The adjusted price is R\$ 167.90/sq.m.

The sample is compared in the following way with the appraised property:

- ACCESS: Similar
- AREA: Smaller
- LOCATION: Similar
- TOPOGRAFY: Worse
- ZONING: Similar



Sample #4

The property is located on Arminio Guilherme Road, Cabo de Santo Agostinho/PE, distant approximately 10 km from the appraised property, has 46,393.00 sq.m of total area.

The land is governed by the zoning law ZI - Macro area of Suape and has a maximum utilization coefficient of 1.00.

The asking price for the sale of the property is R\$ 129.33/sq.m. The adjusted price is R\$ 135.84/sq.m.

The sample is compared in the following way with the appraised property:

- ACCESS: Worse
- AREA: Smaller
- LOCATION: Worse
- TOPOGRAFY: Worse
- ZONING: Worse



Sample #5

The property is located on Antiga Estrada Rodovia Road, Cabo de Santo Agostinho/PE, distant approximately 8 km from the appraised property, has 64,554.00 sq.m of total area.

The land is governed by the zoning law Juçaral Zone.

The asking price for the sale of the property is R\$ 179.88/sq.m. The adjusted price is R\$ 198.53/sq.m.

The sample is compared in the following way with the appraised property:

- ACCESS: Similar
- AREA: Smaller
- LOCATION: Worse
- TOPOGRAFY: Worse
- ZONING: Worse

DESCRIPTION OF PROPERTY AND MARKET COMPARABLES												
	ADDRESS TYPE	LAND AREA (SQ.M)	PPA AREA (SQ.M)	OTHER RESTRICTIONS AREAS (SQ.M)	EQUIVALENT AREA (SQ.M)	BUILT AREA (SQ.M)	ASKING PRICE (R\$)	UNITARY VALUE (net of constatações) - TOTAL LAND AREA (SQ.M)	INFO DATE	BROKER/INFORMER	NAME	PHONE
A	Engenho Cedro 4B Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE	721.254,00	154.402,98	39.536,19	546.708,75	47.654,88	-	-	-	-	-	-
MARKET COMPARABLES												
1	Street Vera Cruz, Jaboão dos Guararapes/PE	11.500,00	0,00	0,00	11.500,00	0,00	1.500.000,00	130,43	17-dez	LUÍZ HENRIQUE DE ALBUQUERQUE MARANHÃO	Luiz	(81) 99971-6299
2	Road BR 101 South, Jaboão dos Guararapes/PE	52.000,00	0,00	0,00	52.000,00	0,00	10.000.000,00	192,31	18-dez	Imobiliária Novo Recife	Herman	(81) 99926-6550
3	Road Antiga Estrada Rodovia, Cabo de Santo Agostinho/PE	201.650,00	0,00	0,00	201.650,00	0,00	40.330.000,00	200,00	21-dez	NE Connection	Pedro Joel	(81) 98188-9917
4	Road Amínio Guilherme, Cabo de Santo Agostinho/PE	46.393,00	0,00	0,00	46.393,00	0,00	6.000.000,00	129,33	17-dez	NE Connection	Pedro Joel	(81) 4102-2243 / (81) 98188-9917
5	Road Antiga Estrada Rodovia, Cabo de Santo Agostinho/PE	64.544,00	0,00	0,00	64.544,00	0,00	11.610.000,00	179,88	18-dez	NE Connection	Pedro Joel	(81) 4102-2243 / (81) 98188-9917
		75217,4	-	-	75217,4		13888000	166,399247				

VIA DIGITAL

ADJUSTMENT OF SALE VALUES									
	TRADING FACTOR	ACCESS	AREA	LOCATION	TOPOGRAPHY	ZONING	INITIAL ADJUSTMENT VALUE (R\$/SQ.M)	FINAL ADJUSTMENT VALUE (R\$/SQ.M)	RESULTING FACTOR
A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00			
MARKET COMPARABLES									
1	0.90	1.12 Worse	0.62 Smaller	1.38 Worse	1.05 Worse	0.95 Better	131.79	131.79	1.12
2	0.90	1.19 Worse	0.75 Smaller	1.13 Worse	1.11 Worse	0.95 Better	193.51	193.51	1.12
3	0.90	1.00 Similar	0.88 Smaller	1.00 Similar	1.05 Worse	1.00 Similar	167.90	167.90	0.93
4	0.90	1.12 Worse	0.73 Smaller	1.20 Worse	1.05 Worse	1.06 Worse	135.84	135.84	1.17
5	0.90	1.00 Similar	0.77 Smaller	1.13 Worse	1.05 Worse	1.20 Worse	198.53	198.53	1.23
Average							165.52	165.52	

STATISTICAL ANALYSIS

Comparables average unitary (R\$/sq.m): 166.39

FIRST ADJUSTMENT		FINAL ADJUSTMENT	
Upper Limit (+30%):	215.17	Upper Limit:	186.92
Lower Limit (+30%):	115.86	Lower Limit:	144.11
Proposed Interval:	30%	Confidence Interval:	80%
Number of Elements:	5	Significance of the Confidence Interval:	20%
		Amplitude of the Confidence Interval:	26%
		Standard Deviation	31.21
		"t" Student Distribution:	1.53
		Number of elements after final adjustment:	5
		Ratio (Deviation/Average)	0.19
Adjusted Average Unit Value (R\$/sq.m)	165.52	Final Adjustment Value (R\$/sq.m)	165.52
		Sale Market Value (R\$):	90,489,190.77

Determining the Value of Buildings

The calculation of the cost of the constructions was done by an estimated cost of construction per square meter as new for the construction according to its type of finish and installations, applying this unit cost on its respective constructed area.

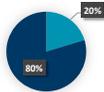
Trading Factor

We adopted the commercialization factor of 0.90 to consider the market value of the property equivalent to its reproduction, at a discount of 10% (ten percent), in view of the good use of the land, its adequacy to the site and market conditions, attributing liquidity to the property.

Next, we present the calculation memorial to determine the value of the property, according to the Replacement Cost Approach.

VIA DIGITAL

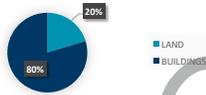
REPLACEMENT COST APPROACH												
LAND												
ADDRESS		LAND AREA (M²)		IDEAL FRACTION		UNITARY VALUE (R\$/M²)		TOTAL VALUE				
Engenho Cedro 48 Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE		721.254,00		1/100		128,46		1.050.018,66				
BUILDINGS												
DESCRIPTION	MEASURE	IBAPE DESCRIPTION	R/N COST (R\$)	R/N BASE/OCTOBER	ADJUSTED COST (R\$)	AGE (YEARS)	REPAIR STATE	USEFUL LIFE (YEARS)	AGE IN % OF LIFE	DEPRECIAÇÃO	COST OF NEW CONSTRUCTION (R\$)	VALUE OF DEPRECIATED CONSTRUCTION (R\$)
Galpão G02 - M01	2.184,93	2.2.3 Galpão Médio.LINF.	1,37	1.412,38	1.932,14	4,00	b	80,00	1,00	0,98	4.221.581,56	4.122.404,79
SUBTOTAL		2.184,93								4.221.581,56		4.122.400,00
SUMMARY OF MARKET REPLACEMENT SALE VALUE												
TOTAL REPLACEMENT COST (R\$)											5.172.418,66	
COMMERCIALIZATION FACTOR											0,90	
SALE MARKET VALUE (R\$)											4.655.000,00	
PROPERTY VALUE - BUILDINGS											2.131,00	
PROPERTY VALUE - LAND											6,00	



In summary, as can be observed in the conclusion presented above, we have the Market Value for Sale of the real estate appraisal in R\$ 4.655,000.00.

REPLACEMENT COST APPROACH

LAND												
ADDRESS	LAND AREA (M²)	IDEAL FRACTION	UNITARY VALUE (R\$/M²)	TOTAL VALUE								
Engenho Cedro 48 Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE	721.254,00	0,01	125,46	1.065.214,32								
BUILDINGS												
DESCRIPTION	MEASURE	IBAPE DESCRIPTION	RIN COST (R\$)	RIN BASE/OCTOBER	ADJUSTED COST (R\$)	AGE (YEARS)	REPAIR STATE	USEFUL LIFE (YEARS)	AGE IN % OF LIFE	DEPRECIÇÃO	COST OF NEW CONSTRUCTION (R\$)	VALUE OF DEPRECIATED CONSTRUCTION (R\$)
Galpão G02 - M02	2,108.94	2.2.3 Galpão Médio.L.INF.	1,37	1,412.38	1,932.14	4,00	b	80,00	1,00	0,98	4,074.758,56	3,979.031,07
SUBTOTAL	2,108.94										4,074.758,56	3,979,000.00

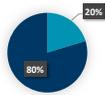


SUMMARY OF MARKET REPLACEMENT SALE VALUE	
TOTAL REPLACEMENT COST (R\$)	5,044,214.32
COMMERCIALIZATION FACTOR	0.90
SALE MARKET VALUE (R\$)	4,540,000.00
PROPERTY VALUE - BUILDINGS	2,153.00
PROPERTY VALUE - LAND	6.00

In summary, as can be observed in the conclusion presented above, we have the Market Value for Sale of the real estate appraisal in R\$ 4,540,000.00.

REPLACEMENT COST APPROACH

LAND												
ADDRESS	LAND AREA (M²)	IDEAL FRACTION	UNITARY VALUE (R\$/M²)	TOTAL VALUE								
Engenho Cedro 4B Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE	721,254.00	0.01	125.46	1,065,708.39								
BUILDINGS												
DESCRIPTION	MEASURE	IBAPE DESCRIPTION	RIN COST (R\$)	RIN BASE/OCTOBER	ADJUSTED COST (R\$)	AGE (YEARS)	REPAIR STATE	USEFUL LIFE (YEARS)	AGE IN % OF LIFE	DEPRECIÇÃO	COST OF NEW CONSTRUCTION (R\$)	VALUE OF DEPRECIATED CONSTRUCTION (R\$)
Galpão G02 - M03	2,110.00	2.2.3 Galpão Médio.LINF.	1.37	1,412.38	1,932.14	4.00	0	80.00	1.00	0.98	4,076,806.62	3,981,031.02
SUBTOTAL	2,110.00										4,076,806.62	3,981,000.00

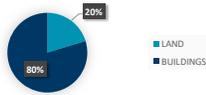


SUMMARY OF MARKET REPLACEMENT SALE VALUE	
TOTAL REPLACEMENT COST (R\$)	5,046,708.39
COMMERCIALIZATION FACTOR	0.90
SALE MARKET VALUE (R\$)	4,542,000.00
PROPERTY VALUE - BUILDINGS	2,153.00
PROPERTY VALUE - LAND	6.00

In summary, as can be observed in the conclusion presented above, we have the Market Value for Sale of the real estate appraisal in R\$ 4,542,000.

REPLACEMENT COST APPROACH

LAND												
ADDRESS	LAND AREA (M²)		IDEAL FRACTION	UNITARY VALUE (R\$/M²)		TOTAL VALUE						
Engenho Cedro 4B Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE	721,254.00		0.01	125.46		1,104,159.06						
BUILDINGS												
DESCRIPTION	MEASURE	IBAPE DESCRIPTION	RIN COST (R\$)	RIN BASE/OCTOBER	ADJUSTED COST (R\$)	AGE (YEARS)	REPAIR STATE	USEFUL LIFE (YEARS)	AGE IN % OF LIFE	DEPRECIÇÃO	COST OF NEW CONSTRUCTION (R\$)	VALUE OF DEPRECIATED CONSTRUCTION (R\$)
Galpão G02 - M04	2,229.84	2.2.3 Galpão Média.LINF.	1.37	1,412.38	1,932.14	4.00	9	80.00	1.00	0.98	4,308,353.78	4,207,138.49
SUBTOTAL	2,229.84										4,308,353.78	4,207,100.00

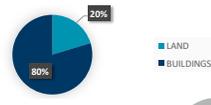


SUMMARY OF MARKET REPLACEMENT SALE VALUE	
TOTAL REPLACEMENT COST (R\$)	5,311,259.06
COMMERCIALIZATION FACTOR	0.90
SALE MARKET VALUE (R\$)	4,780,000.00
PROPERTY VALUE - BUILDINGS	2,144.00
PROPERTY VALUE - LAND	7.00

In summary, as can be observed in the conclusion presented above, we have the Market Value for Sale of the real estate appraisal in R\$ 4,780,000.00.

REPLACEMENT COST APPROACH

LAND												
ADDRESS	LAND AREA (M²)		IDEAL FRACTION		UNITARY VALUE (R\$/M²)		TOTAL VALUE					
Engenho Cedro 4B Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE	721,254.00		0.01		125.46		1,069,455.55					
BUILDINGS												
DESCRIPTION	MEASURE	IBAPE DESCRIPTION	RIN COST (R\$)	RIN BASE/OCTOBER	ADJUSTED COST (R\$)	AGE (YEARS)	REPAIR STATE	USEFUL LIFE (YEARS)	AGE IN % OF LIFE	DEPRECIÇÃO	COST OF NEW CONSTRUCTION (R\$)	VALUE OF DEPRECIATED CONSTRUCTION (R\$)
Galpão G02 - M05	2,115.99	2.2.3 Galpão Média.LINF.	1.37	1,412.38	1,932.14	4.00	9	80.00	1.00	0.98	4,088,380.12	3,992,332.62
SUBTOTAL	2,115.99										4,088,380.12	3,992,300.00



SUMMARY OF MARKET REPLACEMENT SALE VALUE	
TOTAL REPLACEMENT COST (R\$)	5,061,755.55
COMMERCIALIZATION FACTOR	0.90
SALE MARKET VALUE (R\$)	4,556,000.00
PROPERTY VALUE - BUILDINGS	2,153.00
PROPERTY VALUE - LAND	6.00

In summary, as can be observed in the conclusion presented above, we have the Market Value for Sale of the real estate appraisal in R\$ 4,556,000.00.

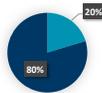
REPLACEMENT COST APPROACH

LAND

ADDRESS	LAND AREA (M²)	IDEAL FRACTION	UNITARY VALUE (R\$/M²)	TOTAL VALUE
Engenho Cedro 4B Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE	721,254.00	0.01	125.46	951,727.30

BUILDINGS

DESCRIPTION	MEASURE	IBAPE DESCRIPTION	RIN COST (R\$)	RIN BASE/OCTOBER	ADJUSTED COST (R\$)	AGE (YEARS)	REPAIR STATE	USEFUL LIFE (YEARS)	AGE IN % OF LIFE	DEPRECIÇÃO	COST OF NEW CONSTRUCTION (R\$)	VALUE OF DEPRECIATED CONSTRUCTION (R\$)
Galpão G02 - M06	1,862.29	2.2.3 Galpão Média.LINF.	1.37	1,412.38	1,932.14	4.00	0	80.00	1.00	0.98	3,598,197.25	3,513,665.53
SUBTOTAL	1,862.29										3,598,197.25	3,513,700.00

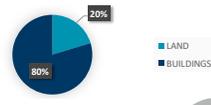


SUMMARY OF MARKET REPLACEMENT SALE VALUE	
TOTAL REPLACEMENT COST (R\$)	4,465,427.30
COMMERCIALIZATION FACTOR	0.90
SALE MARKET VALUE (R\$)	4,019,000.00
PROPERTY VALUE - BUILDINGS	2,158.00
PROPERTY VALUE - LAND	6.00

In summary, as can be observed in the conclusion presented above, we have the Market Value for Sale of the real estate appraisal in R\$ 4,019,000.00.

REPLACEMENT COST APPROACH

LAND												
ADDRESS	LAND AREA (M²)	IDEAL FRACTION	UNITARY VALUE (R\$/M²)	TOTAL VALUE								
Engenho Cedro 4B Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE	721,254.00	0.01	125.46	951,727.30								
BUILDINGS												
DESCRIPTION	MEASURE	IBAPE DESCRIPTION	RIN COST (R\$)	RIN BASE/OCTOBER	ADJUSTED COST (R\$)	AGE (YEARS)	REPAIR STATE	USEFUL LIFE (YEARS)	AGE IN % OF LIFE	DEPRECIÇÃO	COST OF NEW CONSTRUCTION (R\$)	VALUE OF DEPRECIATED CONSTRUCTION (R\$)
Galpão G02 - M07	1,862.29	2.2.3 Galpão Média.LINF.	1.37	1,412.38	1,932.14	4.00	9	80.00	1.00	0.98	3,598,197.25	3,513,665.53
SUBTOTAL	1,862.29										3,598,197.25	3,513,700.00

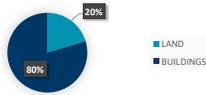


SUMMARY OF MARKET REPLACEMENT SALE VALUE	
TOTAL REPLACEMENT COST (R\$)	4,465,427.30
COMMERCIALIZATION FACTOR	0.90
SALE MARKET VALUE (R\$)	4,019,000.00
PROPERTY VALUE - BUILDINGS	2,158.00
PROPERTY VALUE - LAND	6.00

In summary, as can be observed in the conclusion presented above, we have the Market Value for Sale of the real estate appraisal in R\$ 4,019,000.00.

REPLACEMENT COST APPROACH

LAND												
ADDRESS	LAND AREA (M²)	IDEAL FRACTION	UNITARY VALUE (R\$/M²)	TOTAL VALUE								
Engenho Cedro 4B Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE	721,254.00	0.01	125.46	1,067,415.02								
BUILDINGS												
DESCRIPTION	MEASURE	IBAPE DESCRIPTION	RIN COST (R\$)	RIN BASE/OCTOBER	ADJUSTED COST (R\$)	AGE (YEARS)	REPAIR STATE	USEFUL LIFE (YEARS)	AGE IN % OF LIFE	DEPRECIÇÃO	COST OF NEW CONSTRUCTION (R\$)	VALUE OF DEPRECIATED CONSTRUCTION (R\$)
Galpão G02 - M08	2,110.38	2.2.3 Galpão Média.LINF.	1.37	1,412.38	1,932.14	4.00	9	80.00	1.00	0.98	4,077,540.83	3,981,747.98
SUBTOTAL	2,110.38										4,077,540.83	3,981,700.00

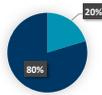


SUMMARY OF MARKET REPLACEMENT SALE VALUE	
TOTAL REPLACEMENT COST (R\$)	5,048,115.02
COMMERCIALIZATION FACTOR	0.90
SALE MARKET VALUE (R\$)	4,544,000.00
PROPERTY VALUE - BUILDINGS	2,153.00
PROPERTY VALUE - LAND	6.00

In summary, as can be observed in the conclusion presented above, we have the Market Value for Sale of the real estate appraisal in R\$ 4,544,000.00.

REPLACEMENT COST APPROACH

LAND												
ADDRESS	LAND AREA (M²)	IDEAL FRACTION	UNITARY VALUE (R\$/M²)	TOTAL VALUE								
Engenho Cedro 4B Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE	721,254.00	0.01	125.46	1,080,889.76								
BUILDINGS												
DESCRIPTION	MEASURE	IBAPE DESCRIPTION	RIN COST (R\$)	RIN BASE/OCTOBER	ADJUSTED COST (R\$)	AGE (YEARS)	REPAIR STATE	USEFUL LIFE (YEARS)	AGE IN % OF LIFE	DEPRECIÇÃO	COST OF NEW CONSTRUCTION (R\$)	VALUE OF DEPRECIATED CONSTRUCTION (R\$)
Galpão G02 - M09	2,269.02	2.2.3 Galpão Média.LINF.	1.37	1,412.38	1,932.14	4.00	0	80.00	1.00	0.98	4,384,054.86	4,281,061.14
SUBTOTAL	2,269.02										4,384,054.86	4,281,100.00



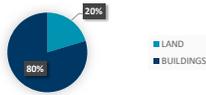
SUMMARY OF MARKET REPLACEMENT SALE VALUE	
TOTAL REPLACEMENT COST (R\$)	5,361,989.76
COMMERCIALIZATION FACTOR	0.80
SALE MARKET VALUE (R\$)	4,826,000.00
PROPERTY VALUE - BUILDINGS	2,127.00
PROPERTY VALUE - LAND	7.00

In summary, as can be observed in the conclusion presented above, we have the Market Value for Sale of the real estate appraisal in R\$ 4,826,000.00.

REPLACEMENT COST APPROACH

LAND				
ADDRESS	LAND AREA (M²)	IDEAL FRACTION	UNITARY VALUE (R\$/M²)	TOTAL VALUE
Engenho Cedro 4B Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE	721,254.00	0.02	125.46	1,463,906.98

BUILDINGS												
DESCRIPTION	MEASURE	IBAPE DESCRIPTION	RIN COST (R\$)	RBN BASE/OCTOBER	ADJUSTED COST (R\$)	AGE (YEARS)	REPAIR STATE	USEFUL LIFE (YEARS)	AGE IN % OF LIFE	DEPRECAÇÃO	COST OF NEW CONSTRUCTION (R\$)	VALUE OF DEPRECIATED CONSTRUCTION (R\$)
Galpão G03 - M01	3,106.81	2.2.3 Galpão Médic.LINF.	1.37	1,412.30	1,932.14	4.00	9	30.00	1.00	0.98	6,002,778.95	5,861,756.86
SUBTOTAL	3,106.81										6,002,778.95	5,861,800.00



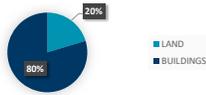
SUMMARY OF MARKET REPLACEMENT SALE VALUE	
TOTAL REPLACEMENT COST (R\$)	7,325,706.98
COMMERCIALIZATION FACTOR	0.90
SALE MARKET VALUE (R\$)	6,593,000.00
PROPERTY VALUE - BUILDINGS	2,122.00
PROPERTY VALUE - LAND	9.00

In summary, as can be observed in the conclusion presented above, we have the Market Value for Sale of the real estate appraisal in R\$ 6,593,000.00.

REPLACEMENT COST APPROACH

LAND					
ADDRESS	LAND AREA (M²)	IDEAL FRACTION	UNITARY VALUE (R\$/M²)	TOTAL VALUE	
Engenho Cedro 4B Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE	721,254.00	0.01	125.46	1,313,240.67	

BUILDINGS												
DESCRIPTION	MEASURE	IBAPE DESCRIPTION	RIN COST (R\$)	RBN BASE/OCTOBER	ADJUSTED COST (R\$)	AGE (YEARS)	REPAIR STATE	USEFUL LIFE (YEARS)	AGE IN % OF LIFE	DEPRECIÇÃO	COST OF NEW CONSTRUCTION (R\$)	VALUE OF DEPRECIATED CONSTRUCTION (R\$)
Galpão G03 - M02	2.639.21	2.2.3 Galpão Médio, INF.	1.37	1.412.30	1.932.14	4.00	9	30.00	1.00	0.90	5.099.312.23	4.979.515.11
SUBTOTAL	2.639.21										5.099.312.23	4.979.500.00



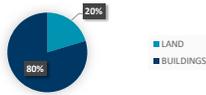
SUMMARY OF MARKET REPLACEMENT SALE VALUE	
TOTAL REPLACEMENT COST (R\$)	6,292,740.67
COMMERCIALIZATION FACTOR	0.90
SALE MARKET VALUE (R\$)	5,663,000.00
PROPERTY VALUE - BUILDINGS	2,146.00
PROPERTY VALUE - LAND	8.00

In summary, as can be observed in the conclusion presented above, we have the Market Value for Sale of the real estate appraisal in R\$ 5,663,000.00.

REPLACEMENT COST APPROACH

LAND					
ADDRESS	LAND AREA (M²)	IDEAL FRACTION	UNITARY VALUE (R\$/M²)	TOTAL VALUE	
Engenho Cedro 4B Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE	721,254.00	0.01	125.46	1,239,633.14	

BUILDINGS												
DESCRIPTION	MEASURE	IBAPE DESCRIPTION	RIN COST (R\$)	RBN BASE/OCTOBER	ADJUSTED COST (R\$)	AGE (YEARS)	REPAIR STATE	USEFUL LIFE (YEARS)	AGE IN % OF LIFE	DEPRECIÇÃO	COST OF NEW CONSTRUCTION (R\$)	VALUE OF DEPRECIATED CONSTRUCTION (R\$)
Galpão G03 - M03	2,481.36	2.2.3 Galpão Médio.LINF.	1.37	1,412.30	1,932.14	4.00	9	30.00	1.00	0.98	4,794,324.59	4,681,692.48
SUBTOTAL	2,481.36										4,794,324.59	4,681,700.00



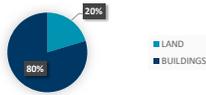
SUMMARY OF MARKET REPLACEMENT SALE VALUE	
TOTAL REPLACEMENT COST (R\$)	5,921,333.14
COMMERCIALIZATION FACTOR	0.90
SALE MARKET VALUE (R\$)	5,329,000.00
PROPERTY VALUE - BUILDINGS	2,148.00
PROPERTY VALUE - LAND	7.00

In summary, as can be observed in the conclusion presented above, we have the Market Value for Sale of the real estate appraisal in R\$ 5,329,000.00.

REPLACEMENT COST APPROACH

LAND					
ADDRESS	LAND AREA (M²)	IDEAL FRACTION	UNITARY VALUE (R\$/M²)	TOTAL VALUE	
Engenho Cedro 4B Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE	721,254.00	0.01	125.46	1,244,650.77	

BUILDINGS												
DESCRIPTION	MEASURE	IBAPE DESCRIPTION	RIN COST (R\$)	RBN BASE/OCTOBER	ADJUSTED COST (R\$)	AGE (YEARS)	REPAIR STATE	USEFUL LIFE (YEARS)	AGE IN % OF LIFE	DEPRECAÇÃO	COST OF NEW CONSTRUCTION (R\$)	VALUE OF DEPRECIATED CONSTRUCTION (R\$)
Galpão G03 - M04	2,492.12	2.2.3 Galpão Médio, INF.	1.37	1,412.30	1,932.14	4.00	9	30.00	1.00	0.90	4,815,114.37	4,701,993.85
SUBTOTAL	2,492.12										4,815,114.37	4,702,000.00



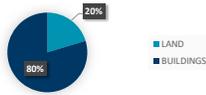
SUMMARY OF MARKET REPLACEMENT SALE VALUE	
TOTAL REPLACEMENT COST (R\$)	5,946,650.77
COMMERCIALIZATION FACTOR	0.90
SALE MARKET VALUE (R\$)	5,352,000.00
PROPERTY VALUE - BUILDINGS	2,148.00
PROPERTY VALUE - LAND	7.00

In summary, as can be observed in the conclusion presented above, we have the Market Value for Sale of the real estate appraisal in R\$ 5,352,000.00.

REPLACEMENT COST APPROACH

LAND					
ADDRESS	LAND AREA (M²)	IDEAL FRACTION	UNITARY VALUE (R\$/M²)	TOTAL VALUE	
Engenho Cedro 4B Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE	721,254.00	0.01	125.46	1,239,633.14	

BUILDINGS												
DESCRIPTION	MEASURE	IBAPE DESCRIPTION	RIN COST (R\$)	RIN BASE/OCTOBER	ADJUSTED COST (R\$)	AGE (YEARS)	REPAIR STATE	USEFUL LIFE (YEARS)	AGE IN % OF LIFE	DEPRECIÇÃO	COST OF NEW CONSTRUCTION (R\$)	VALUE OF DEPRECIATED CONSTRUCTION (R\$)
Galpão G03 - M05	2,481.36	2.2.3 Galpão Médio.LINF.	1.37	1,412.30	1,932.14	4.00	9	30.00	1.00	0.99	4,794,324.59	4,681,692.48
SUBTOTAL	2,481.36										4,794,324.59	4,681,700.00



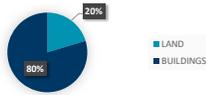
SUMMARY OF MARKET REPLACEMENT SALE VALUE	
TOTAL REPLACEMENT COST (R\$)	5,921,333.14
COMMERCIALIZATION FACTOR	0.90
SALE MARKET VALUE (R\$)	5,329,000.00
PROPERTY VALUE - BUILDINGS	2,148.00
PROPERTY VALUE - LAND	7.00

In summary, as can be observed in the conclusion presented above, we have the Market Value for Sale of the real estate appraisal in R\$ 5,329,000.00.

REPLACEMENT COST APPROACH

LAND					
ADDRESS	LAND AREA (M²)	IDEAL FRACTION	UNITARY VALUE (R\$/M²)	TOTAL VALUE	
Engenho Cedro 4B Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE	721,254.00	0.01	125.46	1,239,633.14	

BUILDINGS												
DESCRIPTION	MEASURE	IBAPE DESCRIPTION	RIN COST (R\$)	RBN BASE/OCTOBER	ADJUSTED COST (R\$)	AGE (YEARS)	REPAIR STATE	USEFUL LIFE (YEARS)	AGE IN % OF LIFE	DEPRECIÇÃO	COST OF NEW CONSTRUCTION (R\$)	VALUE OF DEPRECIATED CONSTRUCTION (R\$)
Galpão G03 - M06	2,481.36	2.2.3 Galpão Médic.LINF.	1.37	1,412.30	1,932.14	4.00	9	30.00	1.00	0.98	4,794,324.59	4,681,692.48
SUBTOTAL	2,481.36										4,794,324.59	4,681,700.00



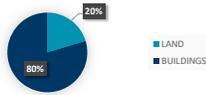
SUMMARY OF MARKET REPLACEMENT SALE VALUE	
TOTAL REPLACEMENT COST (R\$)	5,921,333.14
COMMERCIALIZATION FACTOR	0.90
SALE MARKET VALUE (R\$)	5,329,000.00
PROPERTY VALUE - BUILDINGS	2,148.00
PROPERTY VALUE - LAND	7.00

In summary, as can be observed in the conclusion presented above, we have the Market Value for Sale of the real estate appraisal in R\$ 5,329,000.00.

REPLACEMENT COST APPROACH

LAND					
ADDRESS	LAND AREA (M²)	IDEAL FRACTION	UNITARY VALUE (R\$/M²)	TOTAL VALUE	
Engenho Cedro 4B Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE	721,254.00	0.01	125.46	1,239,633.14	

BUILDINGS												
DESCRIPTION	MEASURE	IBAPE DESCRIPTION	RIN COST (R\$)	RIN BASE/OCTOBER	ADJUSTED COST (R\$)	AGE (YEARS)	REPAIR STATE	USEFUL LIFE (YEARS)	AGE IN % OF LIFE	DEPRECIÇÃO	COST OF NEW CONSTRUCTION (R\$)	VALUE OF DEPRECIATED CONSTRUCTION (R\$)
Galpão G03 - M07	2,481.36	2.2.3 Galpão Médio/LINF.	1.37	1,412.36	1,932.14	4.00	9	30.00	1.00	0.98	4,794,324.59	4,681,692.48
SUBTOTAL	2,481.36										4,794,324.59	4,681,700.00



SUMMARY OF MARKET REPLACEMENT SALE VALUE	
TOTAL REPLACEMENT COST (R\$)	5,921,333.14
COMMERCIALIZATION FACTOR	0.90
SALE MARKET VALUE (R\$)	5,329,000.00
PROPERTY VALUE - BUILDINGS	2,148.00
PROPERTY VALUE - LAND	7.00

In summary, as can be observed in the conclusion presented above, we have the Market Value for Sale of the real estate appraisal in R\$ 5,329,000.00.

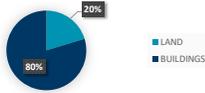
REPLACEMENT COST APPROACH

LAND

ADDRESS	LAND AREA (M²)	IDEAL FRACTION	UNITARY VALUE (R\$/M²)	TOTAL VALUE
Engenho Cedro 4B Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE	721,254.00	0.01	125.46	1,244,650.77

BUILDINGS

DESCRIPTION	MEASURE	IBAPE DESCRIPTION	RIN COST (R\$)	RBN BASE/OCTOBER	ADJUSTED COST (R\$)	AGE (YEARS)	REPAIR STATE	USEFUL LIFE (YEARS)	AGE IN % OF LIFE	DEPRECIÇÃO	COST OF NEW CONSTRUCTION (R\$)	VALUE OF DEPRECIATED CONSTRUCTION (R\$)
Galpão G03 - MOB	2,492.12	2.2.3 Galpão Médio, INF.	1.37	1,412.30	1,932.14	4.00	9	30.00	1.00	0.90	4,815,114.37	4,701,993.85
SUBTOTAL	2,492.12										4,815,114.37	4,702,000.00



SUMMARY OF MARKET REPLACEMENT SALE VALUE

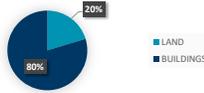
TOTAL REPLACEMENT COST (R\$)	5,946,650.77
COMMERCIALIZATION FACTOR	0.90
SALE MARKET VALUE (R\$)	5,352,000.00
PROPERTY VALUE - BUILDINGS	2,148,000.00
PROPERTY VALUE - LAND	7.00

In summary, as can be observed in the conclusion presented above, we have the Market Value for Sale of the real estate appraisal in R\$ 5,352,000.00.

REPLACEMENT COST APPROACH

LAND					
ADDRESS	LAND AREA (M²)	IDEAL FRACTION	UNITARY VALUE (R\$/M²)	TOTAL VALUE	
Engenho Cedro 4B Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE	721,254.00	0.01	125.46	1,239,633.14	

BUILDINGS												
DESCRIPTION	MEASURE	IBAPE DESCRIPTION	RIN COST (R\$)	RBN BASE/OCTOBER	ADJUSTED COST (R\$)	AGE (YEARS)	REPAIR STATE	USEFUL LIFE (YEARS)	AGE IN % OF LIFE	DEPRECIÇÃO	COST OF NEW CONSTRUCTION (R\$)	VALUE OF DEPRECIATED CONSTRUCTION (R\$)
Galpão G03 - M09	2,481.36	2.2.3 Galpão Médio.LINF.	1.37	1,412.30	1,932.14	4.00	9	30.00	1.00	0.98	4,794,324.59	4,681,692.48
SUBTOTAL	2,481.36										4,794,324.59	4,681,700.00



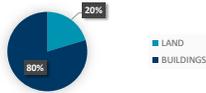
SUMMARY OF MARKET REPLACEMENT SALE VALUE	
TOTAL REPLACEMENT COST (R\$)	5,921,333.14
COMMERCIALIZATION FACTOR	0.90
SALE MARKET VALUE (R\$)	5,329,000.00
PROPERTY VALUE - BUILDINGS	2,148.00
PROPERTY VALUE - LAND	7.00

In summary, as can be observed in the conclusion presented above, we have the Market Value for Sale of the real estate appraisal in R\$ 5,329,000.00.

REPLACEMENT COST APPROACH

LAND					
ADDRESS	LAND AREA (M²)	IDEAL FRACTION	UNITARY VALUE (R\$/M²)	TOTAL VALUE	
Engenho Cedro 4B Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE	721,254.00	0.01	125.46	1,289,118.06	

BUILDINGS												
DESCRIPTION	MEASURE	IBAPE DESCRIPTION	RBN COST (R\$)	RBN BASE/OCTOBER	ADJUSTED COST (R\$)	AGE (YEARS)	REPAIR STATE	USEFUL LIFE (YEARS)	AGE IN % OF LIFE	DEPRECIÇÃO	COST OF NEW CONSTRUCTION (R\$)	VALUE OF DEPRECIATED CONSTRUCTION (R\$)
Galpão 003 - M10	2,587.48	2.2.3 Galpão Mediol.INF.	1.37	1,412.38	1,932.14	4.00	3	30.00	1.00	0.98	4,999,362.84	4,881,913.81
SUBTOTAL	2,587.48										4,999,362.84	4,881,900.00



In summary, as can be observed in the conclusion presented above, we have the Market Value for Sale of the real estate appraisal in R\$ 5,554,000.00.

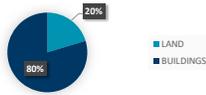
REPLACEMENT COST APPROACH

LAND

ADDRESS	LAND AREA (M²)	IDEAL FRACTION	UNITARY VALUE (R\$/M²)	TOTAL VALUE
Engenho Cedro 4B Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE	721,254.00	0.02	125.46	1,457,816.15

BUILDINGS

DESCRIPTION	MEASURE	IBAPE DESCRIPTION	RIN COST (R\$)	RBN BASE/OCTOBER	ADJUSTED COST (R\$)	AGE (YEARS)	REPAIR STATE	USEFUL LIFE (YEARS)	AGE IN % OF LIFE	DEPRECIÇÃO	COST OF NEW CONSTRUCTION (R\$)	VALUE OF DEPRECIATED CONSTRUCTION (R\$)
Galpão G03 - M11	3,076.66	2.2.3 Galpão Médio/LINF.	1.37	1,412.30	1,932.14	4.00	9	30.00	1.00	0.99	5,944,525.05	5,804,871.52
SUBTOTAL	3,076.66										5,944,525.05	5,804,900.00



SUMMARY OF MARKET REPLACEMENT SALE VALUE	
TOTAL REPLACEMENT COST (R\$)	7,282,716.15
COMMERCIALIZATION FACTOR	0.90
SALE MARKET VALUE (R\$)	6,536,000.00
PROPERTY VALUE - BUILDINGS	2,124.00
PROPERTY VALUE - LAND	9.00

In summary, as can be observed in the conclusion presented above, we have the Market Value for Sale of the real estate appraisal in R\$ 6,536,000.00.

Income Capitalization by Discounted Cash Flow Approach

The analysis model used in the appraisal was the Income Capitalization Approach by Discounted Cash Flow - which embraces the venture's operational cycle and may define it as the venture's exploration period. Projections are usually divided into 2 parts:

- Explicit projection period: allowing a future stage of greater time proximity and better predictability conditions, normal established at 10 years.
- Residual Value: equal to the venture's remaining useful life. This long-term future cash flow is substituted by a single equivalent amount at the end of the explicit projection period.

The analysis model uses the venture's figures before tax. To determine the market value of the venture a cash flow was created for the projection period of 12 years.

Logistics warehouse Condominium

An analysis period of 12 operating years was used in the property's appraisal, with cash flow initiating in December 2018 with a monthly distribution, approximately reflecting the venture's performance. We assumed that a period of 12 years is sufficient and realistic to analyze the results for this type of property, including contractual changes that may arise in the period. Although this type of asset has a longer useful life, an investment analysis becomes more significant when limited to a period considerably shorter than the actual economic useful life, though long enough for a potential investor.

The revenue and expenses that an investor will incur in this type of investment vary during the period analyzed. The parameters underpinning the projected net future operating revenue relied on information provided by the client and current practices in the warehouses sector in the region.

Assumptions - Operational Cycle

The main premises adopted were:

- Leased Area: 49,896.00 sqm, according to the rent roll;
- IPTU: R\$ 9,000.00 (informed by the client);
- Condominium: R\$ 2.71/sqm/month (informed by the client);
- The potential conventional warehouse rental revenue is based on the Comparison Approach presented before, R\$ 17.06/sqm;
- The potential refrigerated warehouse rental revenue is based on the Comparison Approach presented before, R\$ 31.49/sqm;
- We consider that the economic situation of the country will not undergo significant changes in the analyses period;
- We have considered real annual growth² of the market operation and expense of 1.10% for revenues and for expenses;

² This is a percentage of the average between the estimated growth rates for Industrial GDP and for Services GDP, obtained by the Central Bank of Brazil (BACEN) website "System of Market Expectations".

- We emphasize that this report is comprised of estimates and projects compiled by CUSHMAN & WAKEFIELD in an economic and financial analysis model relying on data provided by the client and market data surveys. The statements, estimates and projections significantly reflect our assumptions and judgments about future expected results, including assumptions of the operating plan, economic outlook and other assumptions that depend on the projected results;
- In the cash flow we do not apply the inflation rate;
- We believe that all lease agreements will have a 50% renewal probability;
- It is important to note that this report is made up of estimates and projections structured by CUSHMAN & WAKEFIELD in an economic-financial analysis model based on data provided by Vortex or Alianza and market data collection. These statements, estimates and projections significantly reflect assumptions and judgments regarding expected future results, including operating plan assumptions, the economic scenario, among other assumptions on which the projected results depend; and
- We assumed real annual growth for the operation.

CAPM - Capital Asset Pricing Model

We used the Capital Asset Pricing Model determine the discounted cash flow rate. Traditionally, local realtors use a compound estimate based on the Brazilian long-term interest rate (TJLP) and a risk spread associated with the property and the market it is a part of. However, the CAPM approach enables simultaneously analyzing the impact of both risk and profitability. and is calculated based on reasonably available public data.

Each month Cushman & Wakefield estimates the CAPM for each type of property, based on local and international reference prices for similar assets.

For the national market of industrial and logistic real estate, we have for the base date of November 30th, 2018 a Real CAPM rate of 9.24% pa.

Furthermore, when calculating a reference point for the Brazilian market in general, we used a 15% range around the rate above to reflect markets where the risk is larger or smaller. Using the results from the calculations we arrive at the following range:

Lower limit	Market average	Upper Limit
7.85%	9.24%	10.63%

Cushman & Wakefield started to determine a specific discount rate for the property in 4Q17. In this way, we were able to monitor these indicators and make any adjustments required due to updates in market and/or book value.

Discount Rate

The rate at which the 12-year operating cash flow was discounted to comprise the present value of the property reflects the risk of:

- External environment: current conditions of the market in the region of influence, in addition to the country's economic fundamentals, and
- Internal environment: the operating conditions and performance of the venture and the capital structure of its owners.

Based on the CAPM result shown above, we arbitrate a specific property risk, which may contribute positively or negatively to the overall risk to be applied in calculating the net present value.

The risk spread of the venture is composed of specific variables of the industrial real estate market and of logistics. The composition of the spread was considered as components such as location, market competition, quality and state of conservation of the facilities and historical operational performance.

For the property in question we adopted the discount rate of 9.00% pa based on its market situation, the quality of the asset, its location and its positioning against the competition.

Cap Rate

We used the Cap Rate of 9.00% pa to form a residual market value opinion of the property in year 12 of the analysis period. The rate is applied to the estimated net operating revenue in year 13 of the analysis period. The residual market value is then summed to comprise the venture's final operating cash flow.

Inflation

For the cash flow we didn't use inflation rate. All rates represent real return.

Expenses

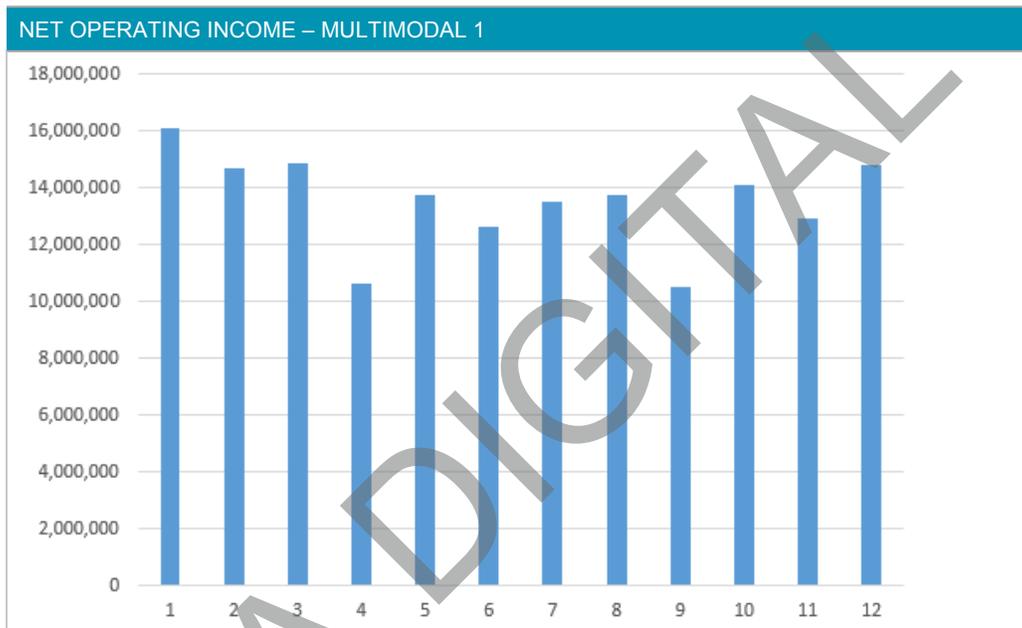
In this analysis, there were considered the following expenses:

- IPTU (reimbursable);
- Condominium (reimbursable);
- *FRA – Fundo de Reposição de Ativos* (AMF - Asset Maintenance Fund);
- Utilities; and
- Lease commission.

Cash Flow Results

Net Operating Income

The Net Operating Income for the first operational year of the cash flow for the Multimodal 1 is R\$ 16,070,605.00 and R\$ 14,827,086.00 for the 12th year. The years 2 to 11 are when there are end of contracts, considering 50% of renewal.



Multimodal 1 Cash Flow:

MM1 - Engenho Cedro 4B (Amounts in USD)
dez. 2018 through nov. 2031
16/01/2019 20:31:21

	Forecast													
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Forecast
For the Years Ending	nov-2019	nov-2020	nov-2021	nov-2022	nov-2023	nov-2024	nov-2025	nov-2026	nov-2027	nov-2028	nov-2029	nov-2030	nov-2031	Total
Rental Revenue														
Potential Base Rent	16,232,919	15,655,288	15,262,501	14,588,317	14,207,967	14,137,965	14,162,834	14,257,849	14,493,870	14,779,776	14,911,148	14,976,834	15,064,680	192,731,949
Absorption & Turnover Vacancy	0	-733,672	-229,482	-3,386,168	-281,915	-1,179,259	-468,027	-315,419	-3,420,906	-467,157	-1,556,182	0	-832,470	-12,870,658
Scheduled Base Rent	16,232,919	14,921,616	15,033,019	11,202,149	13,926,052	12,958,705	13,694,807	13,942,430	11,072,964	14,312,619	13,354,966	14,976,834	14,232,210	179,861,291
Total Rental Revenue	16,232,919	14,921,616	15,033,019	11,202,149	13,926,052	12,958,705	13,694,807	13,942,430	11,072,964	14,312,619	13,354,966	14,976,834	14,232,210	179,861,291
Other Tenant Revenue														
Total Expense Recoveries	1,990,884	1,933,223	1,987,976	1,612,244	2,022,889	1,871,104	2,073,965	2,113,419	1,695,158	2,144,519	1,913,957	2,241,707	2,178,161	25,779,206
Total Other Tenant Revenue	1,990,884	1,933,223	1,987,976	1,612,244	2,022,889	1,871,104	2,073,965	2,113,419	1,695,158	2,144,519	1,913,957	2,241,707	2,178,161	25,779,206
Total Tenant Revenue	18,223,803	16,854,839	17,020,995	12,814,392	15,948,941	14,829,810	15,768,773	16,055,849	12,768,122	16,457,139	15,268,923	17,218,541	16,410,371	205,640,497
Potential Gross Revenue	18,223,803	16,854,839	17,020,995	12,814,392	15,948,941	14,829,810	15,768,773	16,055,849	12,768,122	16,457,139	15,268,923	17,218,541	16,410,371	205,640,497
Effective Gross Revenue	18,223,803	16,854,839	17,020,995	12,814,392	15,948,941	14,829,810	15,768,773	16,055,849	12,768,122	16,457,139	15,268,923	17,218,541	16,410,371	205,640,497
Operating Expenses														
Condominio	1,622,618	1,638,682	1,656,707	1,675,262	1,693,823	1,711,982	1,730,643	1,749,507	1,768,576	1,787,854	1,807,342	1,827,042	1,846,956	22,516,694
FRA	162,329	149,216	150,330	112,021	139,261	129,587	136,948	139,424	110,730	143,126	133,550	149,768	142,322	1,798,613
IPTU	9,000	9,089	9,189	9,292	9,393	9,496	9,599	9,704	9,810	9,916	10,025	10,134	10,244	124,891
Utilities	359,251	362,808	366,799	370,907	374,950	379,037	383,168	387,345	391,567	395,835	400,149	404,511	408,920	4,985,246
Total Operating Expenses	2,153,198	2,159,795	2,183,025	2,167,483	2,217,126	2,230,102	2,260,358	2,285,980	2,280,682	2,336,731	2,351,065	2,391,455	2,408,443	29,425,444
Net Operating Income	16,070,605	14,695,044	14,837,970	10,646,910	13,731,815	12,599,708	13,508,414	13,769,869	10,487,439	14,120,407	12,917,858	14,827,086	14,001,928	176,215,053
Leasing Costs														
Leasing Commissions	0	147,719	0	735,630	0	294,815	0	157,709	545,545	233,578	311,236	0	166,494	2,592,727
Total Leasing Costs	0	147,719	0	735,630	0	294,815	0	157,709	545,545	233,578	311,236	0	166,494	2,592,727
Total Leasing & Capital Costs	0	147,719	0	735,630	0	294,815	0	157,709	545,545	233,578	311,236	0	166,494	2,592,727
Cash Flow Before Debt Service	16,070,605	14,547,325	14,837,970	9,911,280	13,731,815	12,304,893	13,508,414	13,612,160	9,941,894	13,886,829	12,606,621	14,827,086	13,835,434	173,622,326
Cash Flow Available for Distribution	16,070,605	14,547,325	14,837,970	9,911,280	13,731,815	12,304,893	13,508,414	13,612,160	9,941,894	13,886,829	12,606,621	14,827,086	13,835,434	173,622,326

Cash Flow Assumptions

CASH FLOW ANALYSIS - MM1

GENERAL PREMISES

Start Date:	dez-18
End Date:	nov-30
Period:	12 years
Real Growth in Revenues and Expenses:	

2018	2019 (p)	2020 (p)	2021 (p)	2022 (p)	2023 (p)	2024 (p)	2025 (p)	2026 (p)	2027 (p)	2028 (p)
0,52	0,99	1,10	1,12	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09

CONTRACT PREMISES

Contract:	Multi Tenant
Lease Commission:	1 Month of Lease - for vacant spaces
Absorption - Vague:	9 Total period for absorption of vacant spaces
Lease Value:	Varius R\$/sq.m
Total Private Area (sq.m)	49.896,00 sq.m

REVENUE PREMISES

Market Premises

Renovation probability:	50,00%
Renovation lease:	R\$ 17,06 /sq.m for Shed R\$ 31,49 /sq.m for Refrigerated Warehouse
Term of new contract:	5 years
Vague Months:	9 months
Comission Lease in Renovation:	1 month of lease

EXPENSES

IPTU (recoverable):	R\$ 9.000,00
Condominium (recoverable):	R\$ 2,71 /sq.m privative
FRA - Asset Replacement Fund:	1,00% Scheduled Lease Based Revenue
Utilities	R\$0,60 /sq.m privative

FINANCIAL PREMISES

Discount Rate:	9,00% per annun 0,72% ao mês
Capitalization Rate:	9,00% per annun 0,72% ao mês
Sales commission in perpetuity:	2,50%

MARKET VALUE FOR SALE - DCF BASIS

Total Value:	R\$	150.480.381,00
Unitary Value (/sq.m):	R\$	3.015,88

Analysis of Deviations for Changes in the Expected Scenario

The analysis of deviations was made through variations of scenarios with simulations of changes in the discount rate and capitalization rate (Cap Rate), thus depicting a range of possible outcomes in these alternative hypotheses. By designing these changes in the most significant variables, we obtained the following changes in the Economic Value of the Enterprise

SENSITIVITY ANALYSIS						
		CAPITALIZATION (%)				
		8,00%	8,50%	9,00%	9,50%	10,00%
DISCOUNT RATE (%)	8,00%	R\$169,219,570.00	R\$165,233,284.00	R\$161,689,918.00	R\$158,519,539.00	R\$155,666,197.00
	8,50%	R\$163,065,870.00	R\$159,294,521.00	R\$155,942,211.00	R\$152,942,776.00	R\$150,243,284.00
	9,00%	R\$157,221,655.00	R\$153,652,745.00	R\$150,480,381.00	R\$147,641,950.00	R\$145,087,362.00
	9,50%	R\$151,669,002.00	R\$148,290,812.00	R\$145,287,976.00	R\$142,601,228.00	R\$140,183,155.00
	10,00%	R\$146,391,128.00	R\$143,192,665.00	R\$140,349,587.00	R\$137,805,780.00	R\$135,516,354.00

Source: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

The Market Value for Sale of the logistic property located in Cabo de Santo Agostinho, according to projected scenarios, is included in the value range between R\$ 169 million and R\$ 135 million. Being that we adopted as Value of Market for Sale of the property the value of R\$ 150,480,381.00 (Neutral Scenario).

Summary of values

To determine the Market Value for Sale, we adopted the value obtained from the Income Capitalization Approach by Discounted Cash Flow for Multimodal 1 and assumed ideal fraction for building area to determine each value separately:

SUMMARY OF VALUES		
REGISTRATION NUMBER	TOTAL VALUE	UNIT VALUE
14.620	R\$6,899,000.00	R\$824.32/sq.m
14.621	R\$6,659,000.00	R\$784.30/sq.m
14.622	R\$6,663,000.00	R\$784.40/sq.m
14.623	R\$7,041,000.00	R\$800.04/sq.m
14.624	R\$6,682,000.00	R\$783.88/sq.m
14.625	R\$5,881,000.00	R\$775.26/sq.m
14.626	R\$5,881,000.00	R\$775.26/sq.m
14.627	R\$6,664,000.00	R\$783.27/sq.m
14.628	R\$7,165,000.00	R\$831.66/sq.m
14.609	R\$9,810,000.00	R\$840.74/sq.m
14.610	R\$8,334,000.00	R\$796.19/sq.m
14.611	R\$7,835,000.00	R\$792.97/sq.m
14.612	R\$7,869,000.00	R\$793.20/sq.m
14.613	R\$7,835,000.00	R\$792.97/sq.m
14.614	R\$7,835,000.00	R\$792.97/sq.m
14.615	R\$7,835,000.00	R\$792.97/sq.m
14.616	R\$7,869,000.00	R\$793.20/sq.m
14.617	R\$7,835,000.00	R\$792.97/sq.m
14.618	R\$8,171,000.00	R\$795.23/sq.m
14.619	R\$9,715,000.00	R\$836.08/sq.m
Total:	R\$150,480,000.00	R\$799.36/sq.m of land area

Final Conclusion of Value

Based on the market trends in the region in which the property is inserted, the technical specifications of the property and the practices of the real estate market, we conclude the following value for the property, in December 27th, 2018:

Vortex/Alianza located at BR 101 Sul, 5225 - Condominium Cone Multimodal 1 - Distrito Industrial. DIPER - Ponte dos Carvalhos, 54503-900 – Cabo de Santo Agostinho/PE

MARKET VALUE FOR SALE OF THE REGISTRATINO NUMBER 14.620

R\$6,899,000.00 (Six Millions, Eight Hundred and Ninety-Nine Thousand Reais)

Unitary Value R\$824.32/sq.m

MARKET VALUE FOR SALE OF THE REGISTRATINO NUMBER 14.621

R\$6,659,000.00 (Six Millions, Six Hundred and Fifty-Nine Thousand Reais)

Unitary Value R\$784.30/sq.m

MARKET VALUE FOR SALE OF THE REGISTRATINO NUMBER 14.622

R\$6,663,000.00 (Six Millions, Six Hundred and Sixty-Three Thousand Reais)

Unitary Value R\$784.40/sq.m

MARKET VALUE FOR SALE OF THE REGISTRATINO NUMBER 14.623

R\$7,041,000.00 (Seven Millions, Forty-One Thousand Reais)

Unitary Value R\$800.04/sq.m

MARKET VALUE FOR SALE OF THE REGISTRATINO NUMBER 14.624

R\$6,682,000.00 (Six Millions, Six Hundred and Eighty-Two Thousand Reais)

Unitary Value R\$783.88/sq.m

MARKET VALUE FOR SALE OF THE REGISTRATINO NUMBER 14.625

R\$5,881,000.00 (Five Millions, Eight Hundred and Eighty-One Thousand Reais)

Unitary Value R\$775.26/sq.m

MARKET VALUE FOR SALE OF THE REGISTRATINO NUMBER 14.626

R\$5,881,000.00 (Five Millions, Eight Hundred and Eighty-One Thousand Reais)

Unitary Value R\$775.26/sq.m

MARKET VALUE FOR SALE OF THE REGISTRATINO NUMBER 14.627

R\$6,664,000.00 (Six Millions, Six Hundred and Sixty-Four Thousand Reais)

Unitary Value R\$783.27/sq.m

MARKET VALUE FOR SALE OF THE REGISTRATINO NUMBER 14.628

R\$7,165,000.00 (Seven Millions, One Hundred and Sixty-Five Thousand Reais)

Unitary Value R\$831.66/sq.m

MARKET VALUE FOR SALE OF THE REGISTRATINO NUMBER 14.609

R\$9,810,000.00 (Nine Millions, Eight Hundred and Ten Thousand Reais)

Unitary Value R\$840.74/sq.m

MARKET VALUE FOR SALE OF THE REGISTRATINO NUMBER 14.610

R\$8,334,000.00 (Eight Millions, Three Hundred and Thirty-Four Thousand Reais)

Unitary Value R\$796.19/sq.m

MARKET VALUE FOR SALE OF THE REGISTRATINO NUMBER 14.611

R\$7,835,000.00 (Seven Millions, Eight Hundred and Thirty-Five Thousand Reais)

Unitary Value R\$792.97/sq.m

MARKET VALUE FOR SALE OF THE REGISTRATINO NUMBER 14.612

R\$7,869,000.00 (Seven Millions, Eight Hundred and Sixty-Nine Thousand Reais)

Unitary Value R\$793.20/sq.m

MARKET VALUE FOR SALE OF THE REGISTRATINO NUMBER 14.613

R\$7,835,000.00 (Seven Millions, Eight Hundred and Thirty-Five Thousand Reais)

Unitary Value R\$792.97/sq.m

MARKET VALUE FOR SALE OF THE REGISTRATINO NUMBER 14.614

R\$7,835,000.00 (Seven Millions, Eight Hundred and Thirty-Five Thousand Reais)

Unitary Value R\$792.97/sq.m

MARKET VALUE FOR SALE OF THE REGISTRATINO NUMBER 14.615

R\$7,835,000.00 (Seven Millions, Eight Hundred and Thirty-Five Thousand Reais)

Unitary Value R\$792.97/sq.m

MARKET VALUE FOR SALE OF THE REGISTRATINO NUMBER 14.616

R\$7,869,000.00 (Seven Millions, Eight Hundred and Sixty-Nine Thousand Reais)

Unitary Value R\$793.20/sq.m

MARKET VALUE FOR SALE OF THE REGISTRATINO NUMBER 14.617

R\$7,835,000.00 (Seven Millions, Eight Hundred and Thirty-Five Thousand Reais)

Unitary Value R\$792.97/sq.m

MARKET VALUE FOR SALE OF THE REGISTRATINO NUMBER 14.618

R\$8,171,000.00 (Eight Millions, One Hundred and Seventy-One Thousand Reais)

Unitary Value R\$795.23/sq.m

MARKET VALUE FOR SALE OF THE REGISTRATINO NUMBER 14.619

R\$9,715,000.00 (Nine Millions, Seven Hundred and Fifteen Thousand Reais)

Unitary Value R\$836.08/sq.m

Appraisal Specification

The specification of an appraisal is related both with the effort on the appraisal engineer's part and with the market and the information that can be collected from it. The level of substantiation desired first established by the contracting party aims at determining the effort placed on the appraisal work, but does not represent assurance that high levels of substantiation will be reached. Concerning the level of accuracy, it exclusively depends on the market characteristics and that of the sample collected, and, thus, it is not liable for "a priori" fixation.

For this job, we will have three classifications: One for determining the value by applying the "Replacement Cost Approach" one for the "Comparable Approach" and one for "Cost Quantification".

Comparable Approach

Land Sale Value

For the "Comparable Approach", this work is classified as "Level II" when it comes to substantiation, and "Level III" when it comes to accuracy, as provided for by the A.B.N.T. norms. We point out that the level of substantiation is directly related with the information that can be collected from the market, and, so, it does not solely depend on the appraisal engineer's will and/or that of the party hiring this professional.

TABLE 3 - LEVELS OF SUBSTANTIATION IN CASE TREATMENT BY FACTORS IS USED (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIPTION	RESULT	POINTS
1	Description of the property being appraised	Complete concerning the assessed factors	2
2	Minimum amount of market data actually used	5	2
3	Identification of market data	Presentation of information on all the features of the data analyzed	1
4	Admissible level of adjustment for the set of factors	0.80 to 1.25	3
SUM			8

* In the case of using less than five market dimensions, the permissible adjustment ranges from 0.80 to 1.25, with a smaller number of market data, a less heterogeneous sample.

TABLE 4 - CLASSIFICATION OF REPORT ACCORDING TO THE LEVEL OF SUBSTANTIATION IN CASE TREATMENT BY FACTORS IS USED

(FOR THE PURPOSE OF IDENTIFYING THE VALUE)

LEVELS	III	II	I
Minimum score	10	6	4
Restrictions	Items 2 and 4 at Level III, with the others at Level II at least	Items 2 and 4 at Level II and the others at Level I at least	all at Level I at least

 WHEN IT COMES TO SUBSTANTIATION (FOR THE PURPOSE OF IDENTIFYING THE VALUE), THE REPORT WAS CLASSIFIED AS: **LEVEL II**
TABLE 11 - LEVEL OF ACCURACY IN CASE OF HOMOGENIZATION BY TREATMENT BY FACTORS OR USE OF STATISTICAL INFERENCE

DESCRIPTION	III	II	I
Amplitude of the confidence interval at 80% surrounding the estimate of the central tendency	<=30%	<=40%	<=50%
Confidence Interval		25.86%	

 WHEN IT COMES TO ACCURACY, THE REPORT WAS CLASSIFIED AS: **LEVEL III**

Comparable Approach for Lease

For the "Comparable Approach", the present work is classified as "Level II" as regards the grounds and "Level III" as regards accuracy, according to the provisions of ABNT standards. directly related to the information that can be extracted from the market, therefore, it is independent of the will of the appraisal engineer and / or its contractor

LEVEL OF FOUNDATION IN THE EVENT OF USE OF TREATMENT BY FACTORS (TABLE 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIPTION	RESULT	POINTS
1	Characterization of the property evaluating	Complete as to factors used in treatment	2
2	Minimum amount of market data actually used	5	2
3	Identification of market data	Presentation of information on all characteristics of the analyzed data	2
4	Allowable adjustment range for factor set	0,80 a 1,25	3
SUM			9

* In the case of using less than five market data, the allowable adjustment range is from 0.80 to 1.25, since it is desirable that with a smaller number of market data the sample is less heterogeneous.

BACKGROUND OF THE REPORT ACCORDING TO ITS LEVEL OF FOUNDATION IN THE EVENT OF USE OF TREATMENT BY FACTORS (TABLE 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

LEVELS	III	II	I
Minimal Points	10	6	4
Required items	Items 2 and 4 in Grade III, with the others at least in Grade II	Items 2 and 4 in Grade II and the others in Grade I minimum	all, at least in level I
WHEN IT COMES TO THE FOUNDATION, THE REPORT WAS FOCUSED AS:			GRAU II

LEVEL OF ACCURACY IN THE CASES OF USE OF LINEAR REGRESSION MODELS OR TREATMENT BY FACTORS (TABLE 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIPTION	LEVEL		
	III	II	I
Amplitude of the 80% confidence interval around the central tendency estimate	<=30%	<=40%	<=50%
Range of confidence interval			10.71%
WHEN IT COMES TO THE ACCURACY, THE REPORT WAS FOCUSED AS:			GRAU III

VIA DIGITAL

Cost Quantification

This work is classified as “Level II” when it comes to substantiation, as provided for by the A.B.N.T. norms. We point out that the level of substantiation is directly related with the information that can be collected from the market, and, so, it does not solely depend on the appraisal engineer's will and/or that of the party hiring this professional.

TABLE 7 - LEVELS OF SUBSTANTIATION IN CASE THE REPLACEMENT COST METHOD IS APPLIED (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIPTION	RESULT	POINTS
1	Estimate of direct cost	By using basic unit cost for project similar to the standard project	2
2	BDI	Justified	2
3	Depreciation	Calculated by established technical methods, considering age, shelf life and conservation status	2
SUM			6

BACKGROUND OF THE REPORT ACCORDING TO ITS DEGREE OF FOUNDATION IN THE CASE OF USE OF QUANTIFICATION OF COST OF IMPROVEMENTS (TABLE 7. ABNT NBR - 14653-2. 03/2011)

LEVELS	III	II	I
Minimum points	7	5	3
Required items	1. with the others at least Level II	1 and 2. minimum Level II	all at least Level I
IN TERMS OF DEPTH THE APPRAISAL WAS CLASSIFIED AS:			LEVEL II

Replacement Cost Approach

This work is classified as “Level II” when it comes to substantiation, as provided for by the A.B.N.T. norms. We point out that the level of substantiation is directly related with the information that can be collected from the market, and, so, it does not solely depend on the appraisal engineer’s will and/or that of the party hiring this professional.

LEVELS OF SUBSTANTIATION IN THE REPLACEMENT COST APPROACH (TABLE 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIPTION	RESULT	POINTS
1	Estimative from the direct cost	Level I of foundation in the Comparison Method	2
2	Estimative from the costs rendition	Level II of foundation in the cost quantification method	2
3	Trading factor	Justified	2
SUM			6

BACKGROUND OF THE REPORT ACCORDING TO ITS DEGREE OF FOUNDATION IN THE CASE OF USE OF THE REPLACEMENT COST APPROACH (TABLE 7, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)

LEVELS	III	II	I
Minimum points	7	5	3
Required items	1, with the others at least Level II	1 and 2, minimum Level II	all at least Level I
IN TERMS OF DEPTH THE APPRAISAL WAS CLASSIFIED AS:			LEVEL II

Income Capitalization by Discounted Cash Flow Approach

Regarding to the “Income Capitalization by Discounted Cash Flow Approach”, this appraisal is classified as “Level II” in terms of depth to appraise the value in accordance with A.B.N.T. standards. We emphasize that the level of depth is directly related to the information that can be obtained from the market and is not therefore solely determined by the effort of the appraisal engineer and/or contracting party.

TABLE 4 - IDENTIFYING VALUE AND FEASIBILITY INDICATORS (NBR 14653-4:2002)

ITEM	ACTIVITY	RESULT	POINTS
7.5.1.1	Operational analysis of the venture	Simplified, based on the operational indicators	2
7.5.1.2	Analysis of venture's historical series (*)	Minimum level not reached	-
7.5.1.3	Sector analysis and market diagnosis	Analysis of the conjuncture	2
7.5.1.4	Discount rates	Justified	2
7.5.1.5	Model chosen	Deterministic	1
7.5.1.5.1	Basic structure of cash flow	Complete	3
7.5.1.5.2	Founded scenarios	Minimum of 1	1
7.5.1.5.3	Sensitivity analysis	Simulation with elasticity identification by variable	2
7.5.1.5.4	Risk analysis	Justified risk	2
(*) Only for venture in operation.		SUM TOTAL	15

TABLE 5 – CLASSIFICATION OF APPRAISALS BY LEVEL OF DEPTH

(TO DETERMINE THE VALUE)

LEVELS	III	II	I
Minimum points	greater than or equal to 22	13 to 21	7 to 12
Restrictions	maximum of 3 items in lower levels, with a maximum of one item in Level I acceptable	maximum of 4 items in lower levels or levels not met	minimum of 7 items met
IN TERMS OF DEPTH FOR IDENTIFYING THE VALUE THE APPRAISAL WAS CLASSIFIED AS:			II

Assumptions and Disclaimers

"Report" refers to this Full Property Appraisal Report and the conclusions described herein to which this premises and disclaimers refer to.

"Property" refers to the object of this report.

"Cushman & Wakefield" refers to Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda., company issuing this Full Property Appraisal Report.

"Appraiser(s)" refers to the Cushman & Wakefield collaborators who prepared and signed this report.

"Contracting Party" refers to the recipient requesting this report.

This work was prepared according to the following premises and conditions:

- The information contained in this Report or on which it is based were obtained from surveys conducted with third parties, which the Appraiser assumes are trustworthy and accurate. The Contracting Party and/or management of the development may have provided part of the information. Both the Appraiser and Cushman & Wakefield cannot be liable for the accuracy or completeness of this information, including the accuracy of estimates, opinions, dimensions, drafts, exposure and factual matters. Any other authorized user of this Report must inform Cushman & Wakefield about occasional inaccuracies or mistakes that the user believes exists on the Report;
- The land areas and/or areas related with the construction were based on information provided by the Contracting Party and/or the development management, as mentioned on this Report, and were not assessed on site by the Appraiser;
- The documents were not analyzed from legal perspective; therefore, we do not take on the responsibility for any legal description or any issue of legal nature or that require legal experience or expert knowledge other than that of a property appraiser;
- No studies and analysis of structural context for the existing constructions and that of their foundations were conducted;
- Accordingly, we did not test and/or assessed any equipment and facilities existing on the Property related to its operation, but we assume that all of them are in perfect conditions;
- The physical conditions of the improvements considered by the Report are based on the visual inspection performed by the Appraiser. Cushman & Wakefield holds no liability for the soundness of structural components or for the operating condition of mechanical equipment, pipe system, or electrical components;
- For determining the value, we will regard the Property as free of title dispute and as having no records of charge or liability lawsuit against it;
- The value opinions are substantiated for the date indicated on the Report or that of the Report only. As of that date, changes in external factors and that of market or to the very Property may significantly affect the conclusions presented on the Report;
- We point out that the values determined in the appraisal are supported by the methodologies, procedures and criteria of Appraisal Engineering, and do not represent an exact number but the most probable value by which the Property would be willingly and knowingly negotiated on a date of reference, under the prevailing market conditions;

- This report can only be used in its integrity, and under no circumstance is its partial use permitted. No part of this Report can be used jointly with another analysis. The publication or release of the information herein is not permitted without the formal and written consent from the issuing company, Cushman & Wakefield. Unless otherwise indicated in agreement signed between the Contracting Party and Cushman & Wakefield, this Report is solely and exclusively intended for internal use by the Contracting Company, and for the purposes it was prepared for. Should a consent for release exist, it must abide by the mandatory release of the Report in its integrity, and, in publishing any information, the source must be mentioned every time, under the civil and criminal penalties applicable for copyright infringement;
- Unless otherwise agreed upon, the Appraiser must not be summoned to testify in any court or administrative proceeding related with the Property or the appraisal process;
- The report assumes (a) the responsible possession and competent management of the property, (b) that there are no hidden or non-apparent conditions on the Property, underground level or structures that may cause the property to become more or less valuable (it takes no responsibility for such conditions or for organizing engineering studies that may be necessary for locating them), (c) full compliance with all applicable federal, state, local and zoning laws, unless the non-compliance has been indicated, defined and included on the Report, and (d) all the necessary permits, occupancy certificates, and other government permits were or can be obtained and renewed for any use the value opinion included herein is based on;
- The potential gross profit provided for on this Report, if applicable, may have been based on lease summaries provided by the owner or third parties. The Report is not liable for the authenticity or completeness of the lease information provided by third parties. Cushman & Wakefield recommends legal advice concerning the interpretation of lease norms and the parties' contract rights;
- The future income and expense values provided, when applicable, are not predicting the future. Quite the opposite, they are the best opinions given by the Appraiser based on the Appraiser's knowledge of the current market thoughts about future income and expenses. The Appraiser and Cushman & Wakefield offer no guarantee or representation that these forecasted values will become a reality. The real estate market is constantly fluctuating and changing. It is not the Appraiser's task to forecast or in any way ensure the conditions of the real estate market in the future; the Appraiser can only reflect what the investment community expects in the future in terms of lease rate, expenses, and supply and demand, starting on the date of this report;
- Environmental and soil contamination studies and reports are not included in the scope of this work;
- Unless otherwise provided for on the Report, the existence of potentially dangerous or toxic materials that might have been used in the construction or improvement maintenance may be found on or about the Property were not considered for value determination purposes. These materials may adversely affect the Property's value. The Appraisers are not qualified for detecting those substances. Cushman & Wakefield recommends that an environment expert be consulted so as to determine the impact of those issues on the value opinion
- Unless otherwise provided for, we did not receive any soil analysis report. However, we assume that the soil's weight support capability is enough to handle the existing structure(s) and/or propositions. No evidence to the contrary was observed during the inspection we conducted on the property. Soil drainage seems to be appropriate;
- Unless otherwise provided for, we received no report and we have no knowledge about usage, invasion or restrictions that may adversely affect the use of the Property. However, we recommend a search of record be conducted to determine whether any adverse condition exists;
- Unless otherwise provided for, no survey on zones of swamp, marsh or spring was provided. Should the engineering data reveal the presence of those regulated zones in the future, this fact may affect the property's value. We recommend that a survey be conducted by a professional engineer with experience in this field;

- Unless otherwise provided for, we inspected neither the roof nor the mechanical systems thoroughly. The appraisers are not qualified for issuing an opinion about these components' suitability or condition. We recommend an expert in this field be hired, should the detailed information prove to be necessary;
- If, with the previous consent from Cushman & Wakefield, the Report is submitted to a creditor or investor, that party must regard this Report as just a factor when it comes to their decision of global investment, along with their independent investment considerations and underwriting criteria. Cushman & Wakefield points out that this creditor or investor must understand all the extraordinary and hypothetical conditions, and restrictive premises and conditions included on this Report;
- Cushman & Wakefield responsibility is limited to the direct damage demonstrably caused on the services execution; and
- By using this Report, the parties agree to link all the Premises and Disclaimers, as well as Hypothetical and Extraordinary Conditions herein to the use.

VIA DIGITAL

Certification of Appraisal

We certify that, to the best of our knowledge and belief:

- The statements of fact contained in this report are true and correct.
- The reported analyses, opinions, and conclusions are limited only by the reported assumptions and limiting conditions, and are our personal, impartial, and unbiased professional analyses, opinions, and conclusions.
- We have no present or prospective interest in the property that is the subject of this report, and no personal interest with respect to the parties involved.
- We have no bias with respect to the property that is the subject of this report or to the parties involved with this assignment.
- Our engagement in this assignment was not contingent upon developing or reporting predetermined results.
- Danielly Melo, William Gil, MRICS and Rogério Cerreti, MRICS did not make a personal inspection of the property that is the subject of this report;
- The reported analyses, opinions, and conclusions were developed, and this report has been prepared, in conformity with the requirements of the NBR 14.653:2001 and its parts in ABNT; and
- Our compensation for completing this assignment is not contingent upon the development or reporting of a predetermined value or direction in value that favors the cause of the client, the amount of the value opinion, the attainment of a stipulated result, or the occurrence of a subsequent event directly related to the intended use of this appraisal.



Danielly Melo

Senior Consultant- Industrial and Agrobusiness
Cushman & Wakefield, Brazil



William da Silva Gil, MRICS

RICS Registered Valuer
Manager - Industrial and Agrobusiness
Cushman & Wakefield, Brazil



Rogério Cerreti, MRICS

RICS Registered Valuer
Director, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, South America

Addendum

Addendum A: Received documentation

Addendum B: Glossary of Terms & Definitions

VIA DIGITAL

Addendum A: Received documentation

Registries

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
Avenida dos Vasconcelos Alves - 1ª Substituição
Vila Mirante, Jd. de Almeida Fátima - 2ª Substituição

Rua Dr. Antônio de Souza Leite nº 188 - Cabo de São
Agostinho PE CEP: 54.505-390 - CNPJ: 11.809.823/0001-36
e-mail: cartorio1oficio@cwpe.com.br
Fone: (81) 3521.0353 Fax: (81) 3521.0033

REGISTROS • PRODUÇÃO • REGISTRO DE IMÓVELS • FORTES • TÍTULOS E DOCUMENTOS PARTICULARES • PRIMEIRAS REGISTRAÇÕES

Eu, **ILDEFONSO TORRES DE SÁ**, Oficial do Registro Geral de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos Particulares do Município e Comarca do Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, em virtude da Lei etc...

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

CERTIFICO atendendo a requerimento verbal de pessoa interessada que, dando buscas nos livros de Registro Geral de Imóveis deste Cartório a meu cargo, encontrei que: **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES LTDA.**, com sede e foro na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277, Conjunto 202, Jardim Paulistano, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.600/0001-88 é proprietária do **MÓDULO M01(M01-G02)** do Galpão G02, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, resultante do **DESMEMBRAMENTO** da **FRAÇÃO IDEAL** equivalente a 0,05223691 do **GALPÃO G2**, localizado no Distrito Ponte dos Carvalhos, deste Município, conforme registros arquivados na ficha 01 e seguinte do livro 02 na matrícula nº 14.820, abaixo transcrita:

Dados do Imóvel: **FRAÇÃO IDEAL** com 0,01160378, correspondente ao **MÓDULO M01(M01-G02)** do Galpão G02 (A SER CONSTRUÍDO), componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, resultante do **DESMEMBRAMENTO** da **FRAÇÃO IDEAL** equivalente a 0,05223691 do **GALPÃO G2**, localizado no Distrito Ponte dos Carvalhos, deste Município, adiante descrito, situado após a portaria principal, passando pela primeira rotatória, entrando pela portaria do conjunto de galpões G02, G03, G04 e G05, e contornando o Galpão G03 à direita, primeiro módulo do galpão à esquerda. Confronta-se pela frente com área de docas e via de acesso comum, pela direita e pelo fundo com área verde comum, e pela esquerda com o Módulo M02. Formado no térreo por 01 antecâmara resfriada, 01 câmara frigorífica polivalente, 01 sala de recarga de baterias, 02 oficinas, 01 lava botas, 01 sala, 01 recepção, 01 depósito, 01 sala de reunião, 01 sala coletiva, 01 sala desodorização, 01 WC masculino, 01 WC P.N.E., 01 WC aberto para área externa, 01 área para futura instalação de elevador, 01 circulação vertical com 01 escada, 01 vaga de doca. E, no mezanino por 02 depósitos, 01 almoxarifado, 01 sala de roupa limpa, 01 área para futura instalação de elevador, 01 vestiário masculino, 01 vestiário feminino, 01 circulação horizontal, 01 circulação vertical com 01 escada. Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 2.184,93m², uma área privativa de padrão diferente de 111,37m², totalizando 2.296,30m² de área privativa, uma área real de uso comum de 4.905,61m², uma área real total de 7.201,91m² e coeficiente de proporcionalidade 0,01160378.

Dados do Proprietário: **CONE S.A.**, inscrita no CNPJ nº 11.960.795/0001-24, com sede a Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 8º andar-paro, Pina, Recife - PE.

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
Rua Frei de Vasconcelos Alves - 1º Substituta
Vânia M. de Almeida Falciano - 2º Substituta

Rua Dr. Antônio de Souza Leão nº 189 - Cabo de São
Agostinho PE CEP: 04.505-330 - CNPJ: 01.809.623/0001-38
e-mail: cartorio1oficiocabo@cw.com.br
Fone: (81) 3521.0303 Fax: (81) 3521.0033

• ESCRITURAS • PRODUÇÕES • REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS • HIPÓTECAS • TÍTULOS E DOCUMENTOS PARTICULARES • FIRMAS E ATESTAÇÕES

Eu, **ILDEFONSO TORRES DE SÁ**, Oficial do Registro Geral de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos Particulares do Município e Comarca do Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, em virtude da Lei etc...

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

CERTIFICO atendendo a requerimento verbal de pessoa interessada que, dando buscas nos livros de Registro Geral de Imóveis deste Cartório, a meu cargo, encontrei que: **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES LTDA.**, com sede e foro na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277, Conjunto 202, Jardim Paulistano, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-86 é proprietária do **MÓDULO M02(M02-G02)** do Galpão G02, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, resultante do **DESMEMBRAMENTO** da **FRAÇÃO IDEAL** equivalente a 0,05223691 do **GALPÃO G2**, localizado no Distrito Ponte dos Carvalhos, deste Município, conforme registros lavrados na ficha 01 e seguinte do livro 02 na matrícula nº 14.621, abaixo transcritos:

Dados do Imóvel: **FRAÇÃO IDEAL DE 0,01177173**, correspondente ao **MÓDULO M02(M02-G02)** do Galpão G02, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1 (A SER CONSTRUÍDO)**, resultante do **DESMEMBRAMENTO** da **FRAÇÃO IDEAL** equivalente a 0,05223691 do **GALPÃO G2**, localizado no Distrito Ponte dos Carvalhos, deste Município, situado após a portaria principal, passando pela primeira rotatória, entrando pela portaria do conjunto de galpões G02, G03, G04 e G05, e conformando o Galpão G03 à direita, segundo módulo do galpão à esquerda. Confronta-se pela frente com área de docas e via de acesso comum; pela direita com o Módulo M01, pela esquerda com o Módulo M03 e pelo fundo com área verde comum. Formado no térreo por 01 antecâmara resfriada, 01 câmara frigorífica polivalente e 05 vagas de doca. E, no mezanino por 01 copa, 01 WC masc., 01 WC fem., 02 salas de reunião, 01 sala T.T., 01 sala e 01 circulação horizontal. Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 2.108,94m², uma área privativa de padrão diferente de 406,24m², correspondente à área de marquise e docas, totalizando 2.517,18m² de área privativa, uma área real de uso comum de 4.976,61m², uma área real total de 7.493,79m² e coeficiente de proporcionalidade 0,01177173.

Dados do Proprietário: **CONE S.A.**, inscrita no CNPJ nº 11.860.795/0001-24, com sede a Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 8º andar-parte, Pina, Recife - PE.

Registro Anterior: Registro lavrado na ficha 01 e seguintes do livro 02 na Matrícula nº 11.810-Av.1 em 08.11.2013.

AV-1 - 14621 - Em, 30 de abril de 2018, **PROCEDE-SE** nesta data, a **AVERBAÇÃO** para constar que a **FRAÇÃO IDEAL** acima matriculada, é resultante do

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
Rua Flávia de Vasconcelos Alves - 1ª Substituta
Vila M. de Almeida Feliciano - 2ª Substituta

Rua Dr. Antônio de Souza Leão nº 188 - Cabo de São Agostinho PE CEP: 54.805-330 - CNPJ: 11.609.023/0001-36
e-mail: cartorio1oficio@cw.com.br
Fone: (81) 3521.0363 Fax: (81) 3521.0333

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

• SECRETARIAS • PROCEDEÇÕES • REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS • HIPOTECAS • TÍTULOS E DOCUMENTOS PARTICULARES • FIANÇAS E AUTENTICAÇÕES

Eu, ILDEFONSO TORRES DE SÁ, Oficial do Registro Geral de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos Particulares do Município e Comarca do Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, em virtude da Lei etc...

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

CERTIFICO atendendo a requerimento verbal de pessoa interessada que, dando buscas nos livros de Registro Geral de Imóveis deste Cartório a meu cargo, encontrei que: **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES LTDA.**, com sede e foro na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277, Conjunto 202, Jardim Paulistano São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 é proprietária do **MÓDULO M03(M03-G02)** do Galpão G02, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, resultante do **DESMEMBRAMENTO DA FRAÇÃO IDEAL** equivalente a 0,05223691 do GALPÃO G2, localizado no Distrito Ponte dos Carvalhos, deste Município, conforme registros lavrados na ficha 01 e seguinte do livro 02 na matrícula nº 14.622, abaixo transcrito:

Dados do Imóvel: **FRAÇÃO IDEAL DE 0,01177719** correspondente ao **MÓDULO M03(M03-G02)** do Galpão G02, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, (A SER CONSTRUÍDO), resultante do **DESMEMBRAMENTO DA FRAÇÃO IDEAL** equivalente a 0,05223691 do GALPÃO G2, localizado no Distrito Ponte dos Carvalhos, deste Município, situado após a portaria principal, passando pela primeira rotatória, entrando pela portaria do conjunto de galpões G02, G03, G04 e G05, e contornando o Galpão G03 a direita torcendo módulo do galpão à esquerda. Confronta-se pela frente com área de docas e via de acesso comum, pela direita com o Módulo M02, pela esquerda com o Módulo M04 e pelo fundo com área verde comum. Formado no térreo por 01 antecâmara restrita, 01 câmara frigorífica polivalente, 05 vagas de doca. E, no mezanino por 01 sala expansão, 01 auditório, 01 circulação horizontal. Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 2.110,00m², uma área privativa de padrão diferente de 408,24m², correspondente à área de marquise e docas, totalizando 2.518,24m² de área privativa, uma área real de uso comum de 4.978,62m², uma área real total de 7.497,16m² e coeficiente de proporcionalidade 0,01177719.

Dados do Proprietário: **CONE S.A.**, inscrita no CNPJ nº 11.860.795/0001-24, com sede a Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 6º andar-peris. Pina, Recife - PE.

Registro Anterior: Registro lavrado na ficha 01 e seguintes do Livro 02 na Matrícula nº 11.610-Av.1 em 06.11.2013.

AV-1 - 14622 - Em, 30 de abril de 2018. **PROCEDE-SE** nesta data, a **AVERBAÇÃO**

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
Rua Dr. Antônio de Souza Leão nº 188 - Cabo de São
Agostinho PE CEP: 54.565-330 - CNPJ: 11.809.829/0001-35
e-mail: cartorio1oficialcabo@wkw.com.br
Fone: (81) 3521.0343 Fax: (81) 3521.0333
Área Rod. de Vacacionistas Alveas - 1ª Subestação
Várzea Mª, de Almeida Feliciano - 2ª Subestação

• ESCRITURAS • PRODUÇÕES • REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS • IMPLANTAÇÕES • TÍTULOS E DOCUMENTOS PARTICULARES • FIRMAS E AUTENTICAÇÕES

Eu, **ILDEFONSO TORRES DE SÁ**, Oficial do Registro Geral de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos Particulares do Município e Comarca do Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, em virtude da Lei etc...

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

CERTIFICO atendendo a requerimento verbal de pessoa interessada que, dando buscas nos livros de Registro Geral de Imóveis deste Cartório a meu cargo, encontrei que: **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES LTDA.**, com sede e foro na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277, Conjunto 202, Jardim Paulistano, São Paulo-SP., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 é proprietária do **MÓDULO M04(M04-G02)** do Galpão G02, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, resultante do **DESMEMBRAMENTO** da **FRACÇÃO IDEAL** equivalente a 0,05236386 do **GALPÃO G2**, localizado no Distrito Ponte dos Carvalhos, deste Município, conforme registros lavrados na ficha 01 e seguinte do livro 02 na matrícula nº 14.623, abaixo transcrito:

Dados do Imóvel: **FRACÇÃO IDEAL** com 0,01220211, correspondente ao **MÓDULO M04(M04-G02)** do Galpão G02 (A SER CONSTRUÍDO), componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, resultante do **DESMEMBRAMENTO** da **FRACÇÃO IDEAL** equivalente a 0,05236386 do **GALPÃO G2**, localizado no Distrito Ponte dos Carvalhos, deste Município, adiante descrito: situado após a portaria principal, passando pela primeira rotatória, entrando pela portaria do conjunto de galpões G02, G03, G04 e G05, e contornando o Galpão G03 à direita, quarto módulo do galpão à esquerda. Confronta-se pela frente com área de docas e via de acesso comum, pela direita com o Módulo M03, pela esquerda com o Módulo M05 e pelo fundo com área verde comum. Formado no térreo por 01 antecâmara resfriada, 02 câmaras frigoríficas polivalentes, 01 área seca, 01 lava botas, 01 sala de troca de E.P.I, 01 sala de descanso/descompressão, 01 recepção, 01 sala operacional, 01 sala logística, 01 sala de recarga de baterias, 01 sala de espera, 02 WC's, 01 WC P.N.E, 01 WC aberto para área externa, 01 área para futura instalação de elevador, 01 circulação vertical com 01 escada, 02 vagas de doca. E, no mezanino por 01 área para futura instalação de elevador, 01 circulação vertical com 01 escada, 01 WC feminino, 01 WC masculino, 01 escritório. Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 2.226,84m², uma área privativa de padrão diferente de: 172,51m², correspondente à área de marquise, totalizando 2.402,35m² de área privativa, uma área real de uso comum de 5.158,56m², uma área real total de 7.560,91m² e coeficiente de proporcionalidade 0,01220211.

Dados do Proprietário: **CONE S.A.**, inscrita no CNPJ nº 11.860.795/0001-24, com sede a Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 8º andar-parce, Pina, Recife - PE.

Registro Anterior: Registro lavrado na ficha 01 e seguintes do livro 02 na

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
Ana Rêde de Vasconcelos Alves - 1ª Substituta
Vânia M. de Almeida Paolino - 2ª Substituta

Pls Dr. Antônio de Souza Leão nº 188 - Cabo de São
Agostinho PE CEP: 54.506-330 - CNPJ: 11.809.523/0001-35
e-mail: cartorio1oficial@cw.com.br
Fone: (81) 3521.9393 Fax: (81) 3521.0093

• ESCRITÓRIOS • PROCEDEÇÕES • REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS • HIPOTECAS • TÍTULOS E DOCUMENTOS PARTICULARES • FIRMAS AUTENTICADAS

Eu, **ILDEFONSO TORRES DE SÁ**, Oficial do Registro Geral de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos Particulares do Município e Comarca do Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, em virtude da Lei etc...

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

CERTIFICO atendendo a requerimento verbal de pessoa interessada que, dando buscas nos livros de Registro Geral de Imóveis deste Cartório a meu cargo, encontrei que: **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES LTDA.**, com sede e foro na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277, Conjunto 202, Jardim Paulistano, São Paulo-SP, inscrita no CNPJMF sob o nº 22.610.500/0001-88 é proprietária do **MÓDULO M05(M05-G02)** do Galpão G02, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, resultante do **DESMEMBRAMENTO** da **FRAÇÃO IDEAL** equivalente a 0,05236386 do **GALPÃO G2**, localizado no Distrito Ponte dos Carvalhos, deste Município, conforme registros lavrados na ficha 01 e seguinte do livro 02 na matrícula nº 14.624, abaixo transcrevo:

Dados do Imóvel: **FRAÇÃO IDEAL DE 0,01181860**, correspondente ao **MÓDULO M05(M05-G02)** do Galpão G02, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, JÁ SER CONSTRUÍDO, resultante do **DESMEMBRAMENTO** da **FRAÇÃO IDEAL** equivalente a 0,05236386 do **GALPÃO G2**, localizado no Distrito Ponte dos Carvalhos, deste Município, situado após a portaria principal, passando pela primeira rotatória, entrando pela portaria do conjunto de galpões G02, G03, G04 e G05, e contornando o Galpão G03 à direita, quinto módulo do galpão à esquerda. Confronta-se pela frente com área de docas e via de acesso comum, pela direita com o Módulo M04, pela esquerda com o Módulo M06 e pelo fundo com área verde comum. Formado no térreo por 01 antecâmara resfriada, 01 câmara frigorífica polivalente e 05 vagas de doca. E no mezanino por 01 escritório. Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 2.116,99m², uma área privativa de padrão diferente de 401,16m², correspondente à área de marquise e docas, totalizando 2.517,15m² de área privativa, uma área real de uso comum de 4.996,43m², uma área real total de 7.513,58m² e coeficiente de proporcionalidade 0,01181860.

Dados do Proprietário: **CONE S.A.**, inscrita no CNPJ nº 11.860.795/0001-24, com sede a Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 8º andar-paralelo, Pina, Recife - PE.

Registro Anterior: Registro lavrado na ficha 01 e seguintes do livro 02 na Matrícula nº 11.810-Av.1 em 06.11.2013.

AV-1 - 14624 - Em 30 de abril de 2018, **PROCEDE-SE** nesta data, a **AVERBAÇÃO** para constar que a **FRAÇÃO IDEAL** acima matriculada, é resultante do **DESMEMBRAMENTO** da fração ideal equivalente a 0,05236386 (**GALPÃO G2**), do

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
Rua Dr. Antônio de Souza Leão nº 188 - Casa de São Agostinho PE CEP: 54.505-330 - CNPJ: 11.809.823/0001-30
Ana Romilda Vasconcelos Alves - 1ª Substituta e-mail: cartorio1oficio@registro.com.br
Vilma Nª. de Almeida Feliciano - 2ª Substituta Fone: (81) 3521.0393 Fax: (81) 3521.0033

• ESCRITURAS • PRODUÇÕES • REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS • HIPÓTECAS • TÍTULOS E DOCUMENTOS PARTICULARES • FIRMAS E AUTENTICAÇÕES

Eu, **ILDEFONSO TORRES DE SÁ**, Oficial do Registro Geral de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos Particulares do Município e Comarca do Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, em virtude da Lei etc...

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

CERTIFICO atendendo a requerimento verbal de pessoa interessada que, dando busca nos livros do Registro Geral de Imóveis deste Cartório a meu cargo, encontrei que: **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES LTDA.**, com sede e foro na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277, Conjunto 202, Jardim Paulistano, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.810.500/0001-96 é proprietária do **MÓDULO M06(M06-G02)** do Galpão G02, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, resultante do **DESMEMBRAMENTO** da **FRAÇÃO IDEAL** equivalente a 0,05236386 do **GALPÃO G2**, localizado no Distrito Ponte dos Carvalhos, deste Município, conforme registros lavrados na ficha 01 e seguinte do livro 02 na matrícula nº 14.825, abaixo transcrito:

Dados do Imóvel: FRAÇÃO IDEAL DE 0,01051758, correspondente ao **MÓDULO M06(M06-G02)** do Galpão G02, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, (A SER CONSTRUÍDO), resultante do **DESMEMBRAMENTO** da **FRAÇÃO IDEAL** equivalente a 0,05236386 do **GALPÃO G2**, localizado no Distrito Ponte dos Carvalhos, deste Município, situado após a portaria principal, passando pela primeira rotatória, entrando pela portaria do conjunto de galpões G02, G03, G04 e G05, e contornando o Galpão G03 à direita, sexto módulo do galpão à esquerda. Confronta-se pela frente com área de docas e via de acesso comum, pela direita com o Módulo M05, pela esquerda com o Módulo M07 e pelo fundo com área verde comum, formado no terreno por 01 antecâmara resfriada, 01 câmara frigorífica polivalente e 05 vagas de doca, cada. Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 1.862,29m², uma área privativa de padrão diferente de 412,34m², correspondente à área de marquise e docas, totalizando 2.274,63m² de área privativa, uma área real de uso comum de 4.446,41m², uma área real total de 6.721,04m² e coeficiente de proporcionalidade 0,01051758.

Dados do Proprietário: CONE S.A., inscrita no CNPJ nº 11.660.705/0001-24, com sede a Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 8º andar-parte, Pina, Recife - PE.

Registro Anterior: Registro lavrado na ficha 01 e seguintes do livro 02 na Matrícula nº 11.810-Av.1 em 06.11.2013.

AV-1 - 14825 - Em, 30 de abril de 2018, **PROCEDE-SE** nesta data, a **AVERBAÇÃO** para constar que a **FRAÇÃO IDEAL** acima matriculada, é resultante do **DESMEMBRAMENTO** da fração ideal equivalente a 0,05236386 (GALPÃO G2) do

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
Rua Dr. Antônio de Sousa 1466, n.º 186 - Cabo de São Agostinho - PE CEP: 54.536-330 | CNPJ: 11.608.823/0001-05
e-mail: cartorio1oficio@cw.com.br | Fone: (81) 3021.0383 Fax: (81) 3021.0030
• ESCRIÇÃO • PROCEDES • REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS • JARFICAS • TÍTULOS E DOCUMENTOS PARTICULARES • FERRA E AUTENTICAÇÕES

Eu, ILDEFONSO TORRES DE SÁ, Oficial do Registro Geral de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos Particulares do Município e Comarca do Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, em virtude da Lei etc,

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

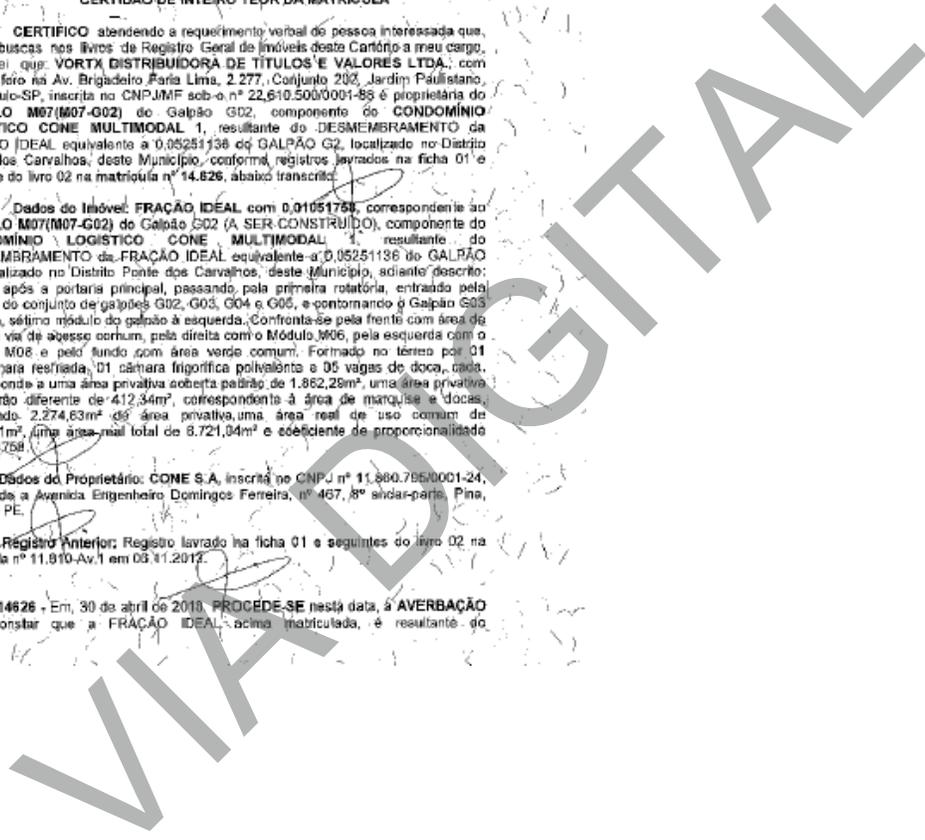
CERTIFICO atendendo a requerimento verbal da pessoa interessada que, dando busca nos livros de Registro Geral de Imóveis deste Cartório a meu cargo, encontrei que: **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES LTDA.**, com sede e foro na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277, Conjunto 203, Jardim Paulistano, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-85 é proprietária do **MÓDULO M07(M07-G02)** do Galpão G02, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, resultante do **DESMEMBRAMENTO** da **FRAÇÃO IDEAL** equivalente a 0,05251136 do **GALPÃO G2**, localizado no Distrito Ponte dos Carvalhos, deste Município, conforme registros lavrados na ficha 01 e seguinte do livro 02 na matrícula n.º 14.826, abaixo transcrito:

Dados do Imóvel: **FRAÇÃO IDEAL** com 0,01051258, correspondente ao **MÓDULO M07(M07-G02)** do Galpão G02 (A SER CONSTRUÍDO), componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, resultante do **DESMEMBRAMENTO** da **FRAÇÃO IDEAL** equivalente a 0,05251136 do **GALPÃO G2**, localizado no Distrito Ponte dos Carvalhos, deste Município, adiante descrito: situado após a portaria principal, passando pela primeira rotatória, entrando pela portaria do conjunto de galpões G02, G03, G04 e G05, e contornando o Galpão G03 à direita, sétimo módulo do galpão à esquerda, confronta-se pela frente com área de docas e via de acesso comum, pela direita com o Módulo M06, pela esquerda com o Módulo M08 e pelo fundo com área verde comum. Formado no terreno por 01 antecâmara resfriada, 01 câmara frigorífica polivalente e 05 vagas de doca, cada. Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 1.862,29m², uma área privativa de padrão diferente de 412,34m², correspondente à área de marquise e docas, totalizando 2.274,63m² de área privativa, uma área real de uso comum de 4.448,41m², uma área real total de 8.721,04m² e coeficiente de proporcionalidade 0,01051258.

Dados do Proprietário: **CONE S.A.**, inscrita no CNPJ n.º 11.980.795/0001-24, com sede a Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, n.º 467, 8ª andar-parís, Pina, Recife - PE.

Registro Anterior: Registro lavrado na ficha 01 e seguintes do livro 02 na Matrícula n.º 11.810-Av.1 em 03.11.2012.

AV-1 - 14626 - Em 30 de abril de 2013 **PROCEDE-SE** nesta data, à **AVERBAÇÃO** para constar que a **FRAÇÃO IDEAL** acima matriculada, é resultante do



Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
Rua Dr. Antônio de Sousa Leão n.º 100 - Cabo de São Roque, PE CEP: 54.805-330 - CNPJ: 11.039.823/0001-35
E-mail: cartorio1oficio@docyouisign.com.br
Fone: (81) 3621.0090 Fax: (81) 3621.0050
* REGISTRO DE PROCEDE-SE * REGISTRO DE PROCEDE-SE * REGISTRO DE PROCEDE-SE * REGISTRO DE PROCEDE-SE * REGISTRO DE PROCEDE-SE

Eu, ILDEFONSO TORRES DE SÁ, Oficial do Registro Geral de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos Particulares do Município e Comarca do Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, em virtude da Lei etc...

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

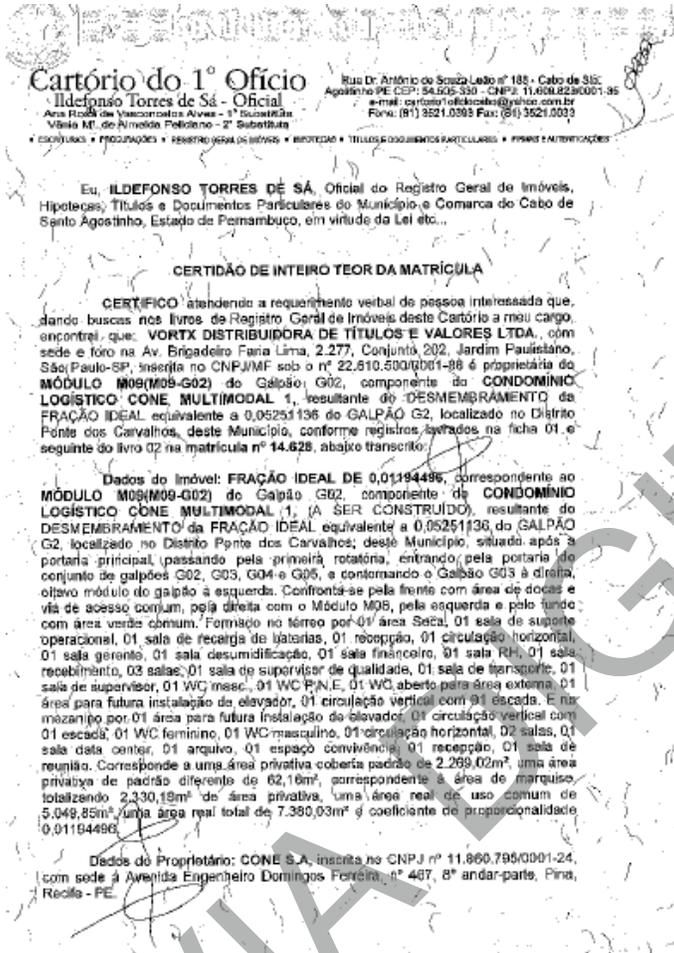
CERTIFICO atendendo a requerimento verbal de pessoa interessada que, dando buscas nos Livros de Registro Geral de Imóveis deste Cartório a meu cargo, encontrei que: **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES LTDA**, com sede e/forô na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277, Conjunto 202, Jardim Paulista, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.910.500/0001-88 é proprietária do **MÓDULO M08(M08-G02)** do Galpão G02, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, resultante do **DESMEMBRAMENTO** da **FRAÇÃO IDEAL** equivalente a 0,05251136 de **GALPÃO G02**, localizado no Distrito Ponta dos Carvalhos, deste Município, conforme registros lavrados na ficha 01 e seguinte do livro 02 na matrícula nº 14.627, abaixo transcrita:

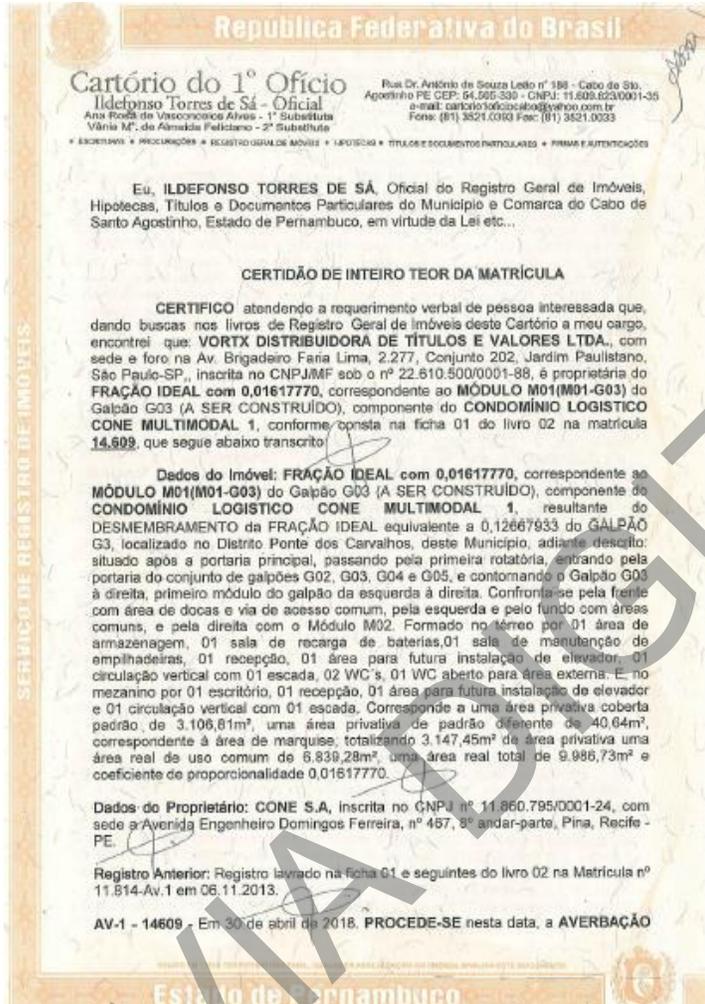
Dados do Imóvel: **FRAÇÃO IDEAL DE 0,01179605**, correspondente ao **MÓDULO M08(M08-G02)** do Galpão G02, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, (A SER CONSTRUÍDO), resultante do **DESMEMBRAMENTO** da **FRAÇÃO IDEAL**, equivalente a 0,05251136 de **GALPÃO G02**, localizado no Distrito Ponta dos Carvalhos, deste Município, situado após a portaria principal, passando pela primeira rotatória, entrando pela portaria do conjunto de galpões G02, G03, G04 e G05, e contornando o Galpão G03 à direita, citivo módulo do galpão à esquerda. Confronta-se pela frente com área de docas e via de acesso comum, pela direita com o Módulo M07, pela esquerda com o Módulo M09 e pelo fundo com área verde comum. Formado no térreo por 01 área Seca e 05 vagas de doca. E no mezanino por 01 Escritório, 01 sala de apoio, 01 sala, 01 circulação horizontal. Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 2.110,38m², uma área privativa de padrão diferente de 412,34m², correspondente à área de marquise e docas; totalizando 2.522,72m² de área privativa, uma área real de uso comum de 4.985,00m², uma área real total de 7.508,62m² e coeficiente de proporcionalidade 0,01179605.

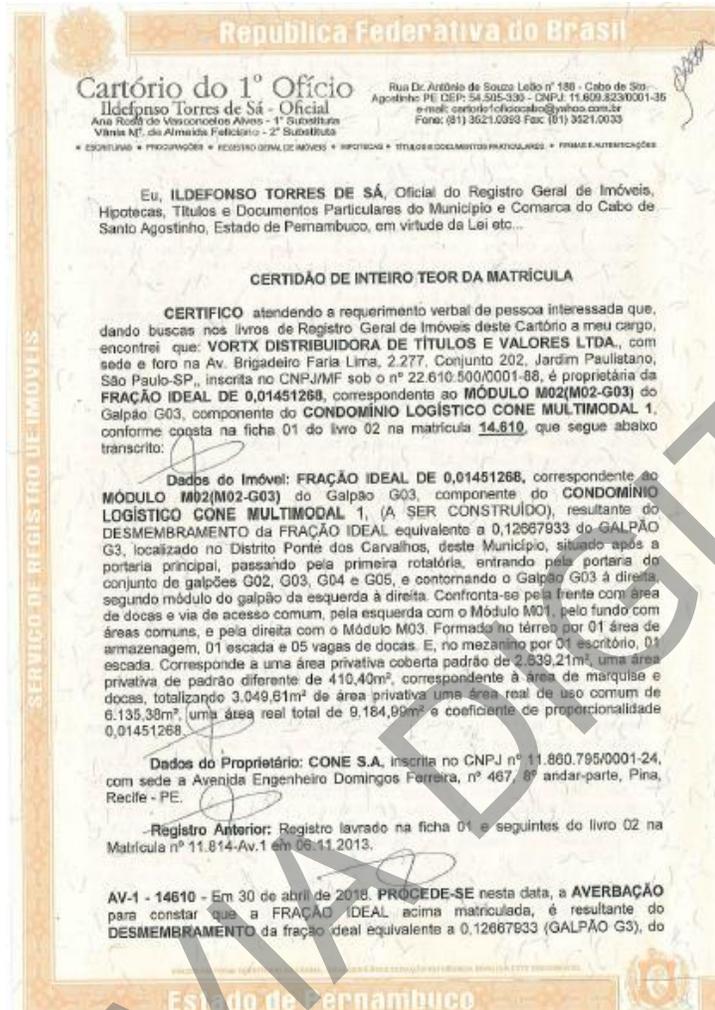
Dados do Proprietário: **CONE S/A**, inscrita no CNPJ nº 11.860.795/0001-24, com sede e/avenda Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 5º andar-paralela, Pina, Recife - PE.

Registro Anterior: Registro lavrado na ficha 01 e seguintes do livro 02 na Matrícula nº 11.510-Av.1 em 09.11.2013.

AV-1 - 14627 - Em 30 de abril de 2018, PROCEDE-SE nesta data, a **AVERBAÇÃO** para constar que a **FRAÇÃO IDEAL** acima matriculada, é resultante do







Republica Federativa do Brasil

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
Rua Rod. de Visconde de Alves - 1ª Substituta
Várzea NF, do Alameda Felício - 2ª Substituta

Rua Dr. Antônio de Souza Leão nº 186 - Cabo de Sta. Agostinho PE CEP: 54.505-330 - CNPJ: 11.609.823/0001-35
e-mail: cartorio1oficiocabo@yitshoo.com.br
Fone: (81) 3521.0993 Fax: (81) 3521.0030

• SECRETARIA • PRODUÇÃO • REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS • HIPÓTECA • TÍTULOS E DOCUMENTOS PARTICULARES • FERRAMENTAÇÃO

Eu, ILDEFONSO TORRES DE SÁ, Oficial do Registro Geral de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos Particulares do Município e Comarca do Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, em virtude da Lei etc...

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

CERTIFICO atendendo a requerimento verbal de pessoa interessada que, dando buscas nos livros de Registro Geral de Imóveis deste Cartório a meu cargo, encontrei que: **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES LTDA.**, com sede e foro na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277, Conjunto 202, Jardim Paulistano, São Paulo-SP., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, é proprietária da **FRAÇÃO IDEAL DE 0,01369924**, correspondente ao **MÓDULO M03(M03-G03)** do Galpão G03, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, conforme consta na ficha 01 do livro 02 na matrícula **14.811**, que segue abaixo transcrito:

Dados do Imóvel: **FRAÇÃO IDEAL DE 0,01369924**, correspondente ao **MÓDULO M03(M03-G03)** do Galpão G03, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, (A SER CONSTRUÍDO), resultante do **DESMEMBRAMENTO** da **FRAÇÃO IDEAL** equivalente a 0,12667933 do **GALPÃO G3**, localizado no Distrito Ponte dos Carvalhos, deste Município, situado após a portaria principal, passando pela primeira rotatória, entrando pela portaria do conjunto de galpões G02, G03, G04 e G05, e conformando o Galpão G03 à direita, terceiro módulo do galpão da esquerda à direita. Confronta-se pela frente com área de docas e via de acesso comum, pela esquerda com o Módulo M02, pelo fundo com áreas comuns, e pela direita com o Módulo M04. Formado no terreno por 01 área de armazenagem, 01 escada e 05 vagas de docas. Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 2.481,38m², uma área privativa de padrão diferente de 419,40m² correspondente à área de marquise e docas, totalizando 2.891,76m² de área privativa, uma área real de uso comum de 5.791,45m², uma área real total de 8.683,25m² e coeficiente de proporcionalidade 0,01369924.

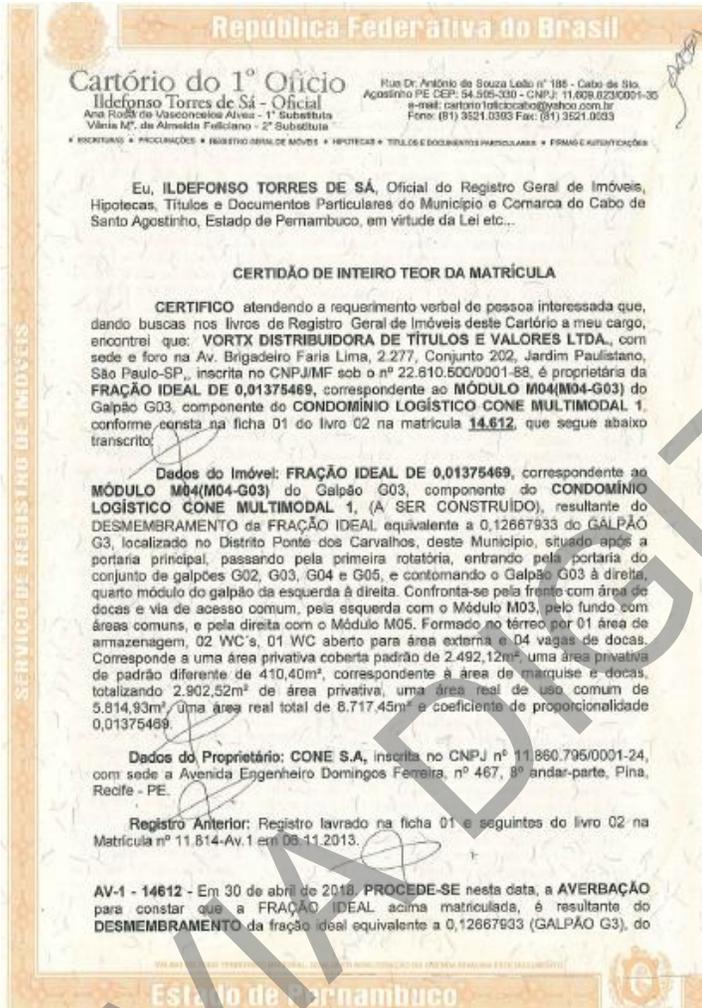
Dados do Proprietário: **CONE S.A.**, inscrita no CNPJ nº 11.860.795/0001-24, com sede à Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 8º andar-parte, Pina, Recife - PE.

Registro Anterior: Registro lavrado na ficha 01 e seguintes do livro 02 na Matrícula nº 11.814-Av.1 em 06.11.2013.

AV-1 - 14811 - Em 30 de abril de 2018, PROCEDE-SE nesta data, a **AVERBAÇÃO** para constar que a **FRAÇÃO IDEAL** acima matriculada, é resultante do **DESMEMBRAMENTO** da fração ideal equivalente a 0,12667933 (**GALPÃO G3**), do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, nos termos do que consta da

Serviço de Registro de Imóveis

Estado de Pernambuco



Republica Federativa do Brasil

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
Rua Dr. Antônio de Souza Leão nº 188 - Cabo de São Agostinho PE CEP: 54.525-530 - CNPJ: 11.839.823/0001-35
e-mail: cartorio1oficiocabo@yahoo.com.br
Fone: (81) 3521.0393 Fax: (81) 3521.0933

• CANCELAMENTOS • PRODUÇÕES • PASSAGENS GERAIS DE IMÓVEIS • HIPOTECAS • TÍTULOS E DOCUMENTOS PARTICULARES • FÉRMOS AUTENTICAÇÕES

Eu, ILDEFONSO TORRES DE SÁ, Oficial do Registro Geral de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos Particulares do Município e Comarca do Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, em virtude da Lei etc...

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

CERTIFICO atendendo a requerimento verbal da pessoa interessada que, dando buscas nos livros de Registro Geral de Imóveis deste Cartório a meu cargo, encontrei que: **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES LTDA.**, com sede e foro na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277, Conjunto 202, Jardim Paulistano, São Paulo-SP., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, é proprietária da **FRAÇÃO IDEAL DE 0,01369924**, correspondente ao **MÓDULO M05(M05-G03)** do Galpão G03, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, conforme consta na ficha 01 do livro 02 na matrícula **14.613**, que segue abaixo transcrito.

Dados do Imóvel: **FRAÇÃO IDEAL DE 0,01369924**, correspondente ao **MÓDULO M05(M05-G03)** do Galpão G03, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, (A SER CONSTRUÍDO), resultante do **DESMEMBRAMENTO** da **FRAÇÃO IDEAL** equivalente a 0,12667933 do **GALPÃO G3**, localizado no Distrito Ponte dos Carvalhos, deste Município, situado após a portaria principal, passando pela primeira rotatória, entrando pela portaria do conjunto de galpões G02, G03, G04 e G05, e contornando o Galpão G03 a direita, quinto módulo do galpão da esquerda à direita. Confronta-se pela frente com áreas de docas e via de acesso comum, pela esquerda com o Módulo M04, pelo fundo com áreas comuns, e pela direita com o Módulo M06. Formada no terreno por 01 área de armazenagem, 01 escada e 05 vagas de docas. Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 2.481,36m², uma área privativa de padrão diferente de 410,40m², correspondente à área de marquise e docas, totalizando 2.891,76m² de área privativa, uma área real de uso comum de 5.791,49m², uma área real total de 8.683,25m² e coeficiente de proporcionalidade 0,01369924.

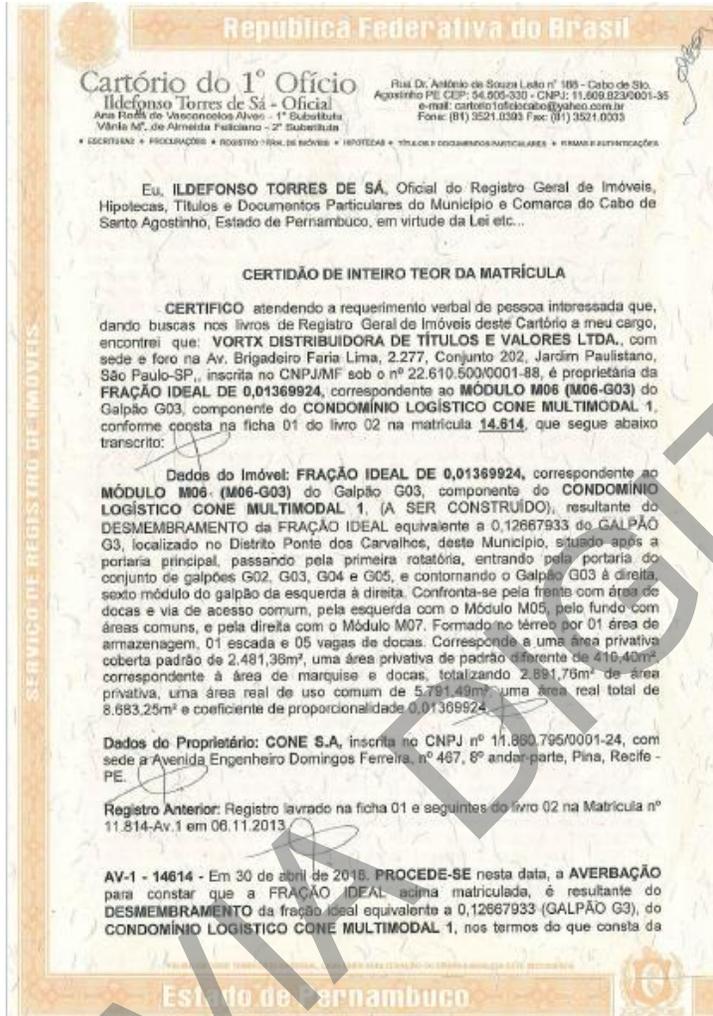
Dados do Proprietário: **CONE S.A.**, inscrita no CNPJ nº 11.860.795/0001-24, com sede a Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 8º andar-parte, Pina, Recife - PE.

Registro Anterior: Registro lavrado na ficha 01 e seguintes do livro 02 na Matrícula nº 11.814-Av.1 em 06.11.2013.

AV-1 - 14613 - Em 30 de abril de 2013, **PROCEDE-SE** nesta data, a **AVERBAÇÃO** para constar que a **FRAÇÃO IDEAL** acima matriculada, é resultante do **DESMEMBRAMENTO** da fração ideal equivalente a 0,12667933 (**GALPÃO G3**), do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, nos termos do que consta da

Serviço de Registro de Imóveis

Estado de Pernambuco



Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
Rua Prof. Dr. Viasconcelos Alves - 1ª Substituição
Vila Itália, Jd. Almeida Falcão - 2ª Substituição

Rua Dr. Antônio de Góes Leão nº 198 - Cabo de São
Agostinho - PE CEP: 54.505-350 - CNPJ: 11.809.823/0001-35
e-mail: cartorio1oficiocabo@yahoo.com.br
Fone: (81) 3621.0363 Fax: (81) 3621.0383

• ESCURTURA • PROPOSTA • REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS • FORTUNA • TÍTULOS E DOCUMENTOS PARTICULARES • FRAISENTENDIMENTOS

Eu, **ILDEFONSO TORRES DE SÁ**, Oficial do Registro Geral de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos Particulares do Município e Comarca do Cabo de São Agostinho, Estado de Pernambuco, em virtude da Lei etc...

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

CERTIFICO atendendo a requerimento verbal de pessoa interessada que, dando buscas nos livros de Registro Geral de Imóveis deste Cartório a meu cargo, encontrei que: **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES LTDA.**, com sede e foro na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277, Conjunto 202, Jardim Paulistano, São Paulo-SP., inscrita no CNP/JMF sob o nº 22.610.500/0001-88, é proprietária da **FRAÇÃO IDEAL DE 0,01369924**, correspondente ao **MÓDULO M07 (M07-G03)** do Galpão G03, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, conforme consta na ficha 01 do livro 02, na matrícula **14.615**, que segue abaixo transcrito:

Dados do Imóvel: **FRAÇÃO IDEAL DE 0,01369924**, correspondente ao **MÓDULO M07 (M07-G03)** do Galpão G03, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, (A SER CONSTRUÍDO), resultante do **DESMEMBRAMENTO** da **FRAÇÃO IDEAL** equivalente a 0,12667933 do **GALPÃO G3**, localizado no Distrito Ponte dos Carvalhos, deste Município, situado após a portaria principal, passando pela primeira rotatória entrando pela portaria do conjunto de galpões G02, G03, G04 e G05, e contornando o Galpão G03 à direita, sétimo módulo do galpão da esquerda à direita. Confronta-se pela frente com área de docas e via de acesso comum, pela esquerda com o Módulo M06, pelo fundo com áreas comuns, e pela direita com o Módulo M08. Formado no terreno por 01 área de armazenagem, 01 ecadê e 05 vagas de docas. Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 2.481,36m², uma área privativa de padrão diferente de 410,40m², correspondente à área de marquise e docas, totalizando 2.891,76m² de área privativa, uma área real de uso comum de 5.791,48m², uma área real total de 8.683,25m² e coeficiente de proporcionalidade 0,01369924.

Dados do Proprietário: **CONE S.A.**, inscrita no CNPJ nº 11.860.795/0001-24, com sede a Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 457, 8º andar-parte, Pina, Recife - PE.

Registro Anterior: Registro lavrado na ficha 01 e seguintes do livro 02 na Matrícula nº 11.814-Av.1 em 06.11.2013.

AV-1 - 14615 - Em 30 de abril de 2016, **PROCEDE-SE** nesta data, a **AVERBAÇÃO** para constar que a **FRAÇÃO IDEAL** acima matriculada, é resultante do **DESMEMBRAMENTO** da fração ideal equivalente a 0,12667933 (**GALPÃO G3**), do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, nos termos do que consta da Escritura Pública de Alteração lavrada nas Notas do 1º Tabelionato desta Comarca, às fls. 135/183, do livro 373-E, Prot. 2975, em 16.12.2015; sendo transferida para

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
Ave. Rocha de Vasconcelos Alves - 1ª Substituta
Viana M. de Almeida Feliciano - 2ª Substituta

Rua Dr. Antônio de Souza Leão nº 188 - Cabo de São
Agostinho PE CEP: 54.505-330 - CNPJ: 11.809.923/0001-35
e-mail: cartorio1oficialcabo@yahoo.com.br
Fone: (81) 3521.0093 Fax: (81) 3521.0033

• ESCRITURAS • PRODUÇÕES • REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS • HÍPOTECAS • TÍTULOS E DOCUMENTOS PARTICULARES • FERRAS E ALIENAÇÕES

Eu, **ILDEFONSO TORRES DE SÁ**, Oficial do Registro Geral de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos Particulares do Município e Comarca do Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, em virtude da Lei etc...

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

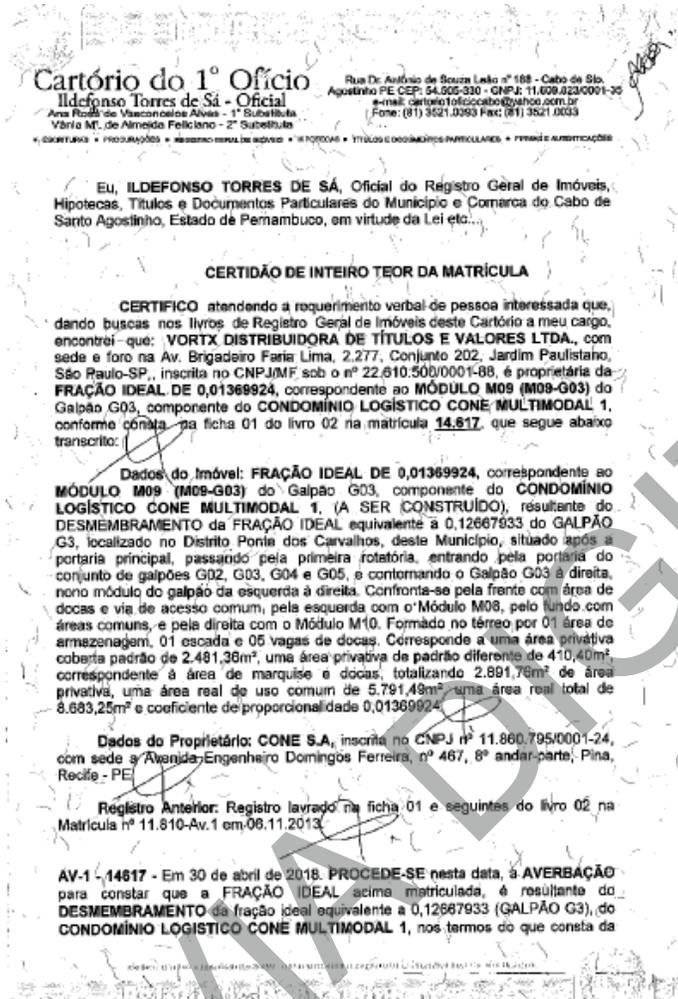
CERTIFICO atendendo a requerimento verbal de pessoa interessada que, dando buscas nos livros de Registro Geral de Imóveis deste Cartório a meu cargo, encontrei que: **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES LTDA.**, com sede e foro na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277, Conjunto 202, Jardim Paulistano, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, é proprietária da **FRAÇÃO IDEAL DE 0,01375489**, correspondente ao **MÓDULO M08 (M08-G03)** do Galpão G03, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, conforme consta na ficha 01 do livro 02 na matrícula **14.616**, que abaixo transcrevo:

Dados do Imóvel: FRAÇÃO IDEAL DE 0,01375489, correspondente ao **MÓDULO M08 (M08-G03)** do Galpão G03, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, (A SER CONSTRUÍDO), resultante do **DESMEMBRAMENTO** da FRAÇÃO IDEAL equivalente a 0,12867933 do GALPÃO G3, localizado no Distrito Ponte dos Carvalhos, deste Município, situado após a portaria principal, passando pela primeira rotatória, entrando pela portaria do conjunto de galpões G02, G03, G04 e G05, e contornando o Galpão G03 à direita, oitavo módulo do galpão da esquerda à direita. Confronta-se pela frente com área de docas e via de acesso comum, pela esquerda com o Módulo M07, pelo fundo com áreas comuns, e pela direita com o Módulo M08. Formado no terreno por 01 área de armazenagem, 02 WC's, 01 WC aberto para área externa e 04 vagas de docas. Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 2.492,12m², uma área privativa de padrão diferente de 410,40m², correspondente à área de marquise e docas, totalizando 2.902,52m², de área privativa, uma área real de uso comum de 5.814,93m², uma área real total de 8.717,45m² e coeficiente de proporcionalidade 0,01375489.

Dados do Proprietário: CONE S.A, inscrita no CNPJ nº 11.809.795/0001-24, com sede a Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 8º andar-paralela, Pina, Recife - PE.

Registro Anterior: Registro lavado na ficha 01 e seguintes do livro 02 na Matrícula nº 11.810-Av.1 em 05.11.2013.

AV-1 - 14616 - Em 30 de abril de 2018, **PROCEDE-SE** nesta data, a **AVERBAÇÃO** para constar que a **FRAÇÃO IDEAL** acima matriculada, é resultante do **DESMEMBRAMENTO** da fração ideal equivalente a 0,12867933 (GALPÃO G3), do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, nos termos do que consta da



Republica Federativa do Brasil

Cartório do 1º Ofício
Ildelfonso Torres de Sá - Oficial
Rua Dr. Antônio de Souza Leão nº 106 - Cabo de São Agostinho PE CEP: 54.505-330 - CNPJ: 11.609.823/0001-35
e-mail: cartorio1oficial@brasil.com.br
Fones: (81) 3521.0343 Fax: (81) 3621.0033

* SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS * REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS * PARTIDAS * TÍTULOS E DOCUMENTOS PARTICULARES * FINANÇAS E AVERBAÇÃO

Eu, **ILDEFONSO TORRES DE SÁ**, Oficial do Registro Geral de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos Particulares do Município e Comarca do Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, em virtude da Lei etc...

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

CERTIFICO atendendo a requerimento verbal da pessoa interessada que, dando buscas nos livros de Registro Geral de Imóveis deste Cartório a meu cargo, encontrei que: **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES LTDA.**, com sede e foro na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277, Conjunto 202, Jardim Paulistano, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, é proprietária da **FRAÇÃO IDEAL DE 0,01424610**, correspondente ao **MÓDULO M10 (M10-G03)** do Galpão G03, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, conforme consta na ficha 01 do livro 02 na matrícula **14.618**, que segue abaixo transcrito:

Dados do Imóvel: FRAÇÃO IDEAL DE 0,01424610, correspondente ao **MÓDULO M10 (M10-G03)** do Galpão G03, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, (A SER CONSTRUÍDO), resultante do **DESMEMBRAMENTO** da FRAÇÃO IDEAL equivalente a 0,12667933 do GALPÃO G3, localizado no Distrito Ponte dos Carvalhos, deste Município, situado após a portaria principal, passando pela primeira rotatória, entrando pela portaria do conjunto de galpões G02, G03, G04 e G05, e contornando o Galpão G03 à direita, décimo módulo do galpão da esquerda à direita. Confronta-se pela frente com área de docas e via de acesso comum, pela esquerda com o Módulo M09, pelo fundo com áreas comuns, e pela direita com o Módulo M11. Formado no térreo por 01 área de armazenagem, 01 escada e 05 vagas de docas. E, no mezanino por 01 escritório, 01 escada. Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 2.587,48m², uma área privativa de padrão diferente de 410,40m², correspondente à área de marquise e docas, totalizando 2.997,88m² de área privativa, uma área real de uso comum de 6.022,68m². Uma área real total de 9.020,56m² e coeficiente de proporcionalidade 0,01424610.

Dados do Proprietário: CONE S.A, inscrita no CNPJ nº 11.860.795/0001-24, com sede a Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 457, 8º andar-parte, Pina, Recife - PE.

Registro Anterior: Registro lavrado na ficha 01 e seguintes do livro 02 na Matrícula nº 11.810-Av.1 em 06.11.2013.

AV-1 - 14618 - Em 30 de abril de 2018 **PROCEDE-SE** nesta data, a **AVERBAÇÃO** para constar que a FRAÇÃO IDEAL acima matriculada, é resultante do **DESMEMBRAMENTO** da fração ideal equivalente a 0,12667933 (GALPÃO G3), do

Estado de Pernambuco

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
Ana Rêgina Vascunelos Alves - 1ª Substituta
Vilma Af. de Almeida Feliciano - 2ª Substituta

Rua Dr. Antônio de Souza Leão nº 188 - Cabo de Sta. Agostinho-PE CEP: 54.505-100 - CNPJ: 11.609.823/0001-35
e-mail: cartorio1oficiocabo@yahoo.com.br
Fone: (81) 3521.0993 Fax: (81) 3521.0033

• IMÓVEIS • PROCELOS • REGISTRO DE IMÓVEIS • HIPOTECAS • TÍTULOS E DOCUMENTOS PARTICULARES • FERRAMENTAS DE AVALIAÇÃO

Eu, ILDEFONSO TORRES DE SÁ, Oficial do Registro Geral de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos Particulares do Município e Comarca do Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, em virtude da Lei etc...

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

CERTIFICO atendendo a requerimento verbal de pessoa interessada que, dando buscas nos livros de Registro Geral de Imóveis deste Cartório a meu cargo, encontrei que: **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES LTDA**, com sede e foro na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277, Conjunto 202, Jardim Paulistano, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.810.500/0001-88, é proprietária da **FRAÇÃO IDEAL DE 0,01611039**, correspondente ao **MÓDULO M11 (M11-G03)** do Galpão G03, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, conforme consta na ficha 01 do livro 02 na matrícula **14.819**, que segue abaixo transcrito:

Dados do Imóvel: FRAÇÃO IDEAL DE 0,01611039, correspondente ao **MÓDULO M11 (M11-G03)** do Galpão G03, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, (A SER CONSTRUÍDO), resultante do **DESMEMBRAMENTO** da FRAÇÃO IDEAL equivalente a 0,12967933 do GALPÃO G3, localizado no Distrito Ponte dos Carvalhos, deste Município, situado após a portaria principal, passando pela primeira rotatória, entrando pela portaria do conjunto de galpões G02, G03, G04 e G05, e contornando o Galpão G03 à direita, décimo primeiro módulo do galpão da esquerda à direita. Confronta-se pela frente com área de docas e via de acesso comum, pela esquerda com o Módulo M10, pelo fundo e pela direita com áreas comuns. Formado no térreo por 01 área de armazenagem, 01 sala de recarga de baterias, 01 sala de manutenção de empilhadeiras, 01 recepção, 01 área para futura instalação de elevador, 01 circulação vertical com 01 escada, 02 WC's, 01 WC P.N.E, 01 WC aberto para área externa. E, no mezanino por 01 escritório, 01 recepção, 01 área para futura instalação de elevador e 01 circulação vertical com 01 escada. Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 3.076,86m², uma área privativa de padrão diferente de 62,00m², correspondente à área de marquise, totalizando 3.138,86m² de área privativa, uma área real de uso comum de 6.810,82m², uma área real total de 9.949,48m² e coeficiente de proporcionalidade 0,01611039.

Dados do Proprietário: CONE S.A, inscrita no CNPJ nº 11.850.795/0001-24, com sede a Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 457, 8º andar parte, Pina, Recife - PE.

Registro Anterior: Registro lavrado na ficha 01 e seguintes do livro 02 na Matrícula nº 11.810-Av.1 em 06.11.2013.



ADDENDUM

RENT ROLL

Asset			Existing Leases					Current Scenario					Stabilized Scenario						
Project	Asset Class	Date Concluded	Contract Type	Inflation Index	Beginning	End	Remainin g Years	Tenant	Tenant's Sector	GLA	Current Rent/sqm	Current Vacancy	Current Revenue	% Current Revenue	GLA	Stabilized Rent/sqm	Stabilized Vacancy	Stabilized Revenue	% Stabilized Revenue
MMQ - G01	Warehouse	2014					6.0			110,053	16	0%	1,795,876	51%	110,053	19	0%	2,127,819	46%
Tenant			BTS	Positive IGPM	nov/14	nov/24	6.0	GPA	Retail	53,930	16	0%	868,875	25%	53,930	19	0%	1,029,475	22%
Tenant			BTS	IGPM	dez/14	dez/24	6.1	Via Varejo	Retail	56,123	17	0%	927,001	26%	56,123	20	0%	1,098,345	24%
Vacancy																			
MM1 - G02	Refrigerated Warehouse	2015					2.7			19,888	41	0%	814,843	23%	19,888	41	0%	814,843	17%
Tenant			Typical	Positive IGPM	abr/15	abr/20	1.4	Aurora	F&B	4,645	52	0%	241,882	7%	4,645	52	0%	241,882	5%
Tenant			Typical	Positive IGPM	abr/15	abr/22	3.4	JBS	F&B	6,732	47	0%	316,711	9%	6,732	47	0%	316,711	7%
Tenant			Typical	Positive IPCA	jan/15	jan/22	3.2	Martin Brower	F&B	8,511	30	0%	256,250	7%	8,511	30	0%	256,250	5%
Vacancy																			
MM1 - G03	Warehouse	2012					3.8			30,008	17	27%	379,745	11%	30,008	18	0%	552,277	12%
Modules 1 - 3 + Mezzanine			BTS	Positive IGPM	set/12	nov/23	5.0	FedEx	Logistics	8,601	17	95%	8,173	0%	8,601	18	0%	158,297	3%
Modules 4 - 6			BTS	Positive IGPM	set/12	nov/23	5.0	FedEx	Logistics	7,778	17	0%	134,999	4%	7,778	18	0%	143,141	3%
Modules 7 - 11			BTS	Positive IGPM	set/12	nov/21	3.0	FedEx	Logistics	13,629	17	0%	236,573	7%	13,629	18	0%	250,840	5%
Vacancy																			
MM1 - G09	Warehouse	2018					5.0			-	-	0%	-	0%	25,583	18	0%	448,538	10%
Tenant			BTS	Positive IGPM-FG	jan/19	dez/23	5.0	Unilever	Consumer Goods	-	-	0%	-	0%	25,583	18	0%	448,538	10%
PP2 - G03	Warehouse	2013					3.2			21,801	21	37%	281,599	8%	21,801	20	10%	382,500	8%
Tenant			Typical	Positive IGPM	mar/14	mar/20	3.3	Magneti Marelli	Automotive	5,475	21	0%	115,030	3%	5,475	21	0%	115,030	2%
Tenant			Typical	Positive IGPM	set/14	mar/20	1.3	Magneti Marelli	Automotive	2,714	21	0%	57,012	2%	2,714	21	0%	57,012	1%
Tenant			Typical	IGPM	jan/15	jan/25	6.2	Autometal	Automotive	5,438	20	0%	109,557	3%	5,438	20	0%	109,557	2%
Tenant			Typical	Positive IGPM	jan/19	mar/22	3.3	Grupo Lapa	Retail	5,461	17	100%	-	0%	5,461	17	0%	92,833	2%
Vacancy										2,714	17	100%	-	0%	2,714	17	80%	9,069	0%
PP2 - G04	Warehouse	2014					5.8			20,366	20	43%	228,064	7%	20,366	19	10%	339,836	7%
Tenant			Typical	IGPM	ago/14	ago/21	5.8	Makro	Retail	11,570	20	0%	228,064	7%	11,570	20	10%	205,257	4%
Tenant										8,796	17	100%	-	0%	8,796	17	10%	134,579	3%
Vacancy										-	0	100%	-	0%	-	0	100%	-	0%
PP2 - Office	Operations						0.0			182	8	100%	-	0%	-	0	100%	-	0%
Vacancy										182	8	100%	-	0%	-	0	100%	-	0%
PP2 - Restaurant	Operations	2014					1.8			775	8	0%	5,900	0%	-	0	100%	-	0%
Tenant			Typical	Positive IGPM	ago/14	ago/20	1.8	Comer Bem / MF Refeições	Catering	775	8	0%	5,900	0%	-	0	100%	-	0%
Vacancy										-	0	100%	-	0%	-	0	100%	-	0%
Infrastructure	Infrastructure																		
TOTAL							4.8			203,074	20	12%	3,506,026	100%	227,699	21	2%	4,467,815	100%

Cushman & Wakefield

VORTX | A

DOCUMENT SEND THROUGH COMPROVA EMAIL BY DOCYOUSIGN

EXPENSES

MM1 G02						
Gross Rent		815	9,998	10,468	10,941	11,436
GLA		19,888	19,888	19,888	19,888	19,888
Physical Vacancy		0%	0%	0%	0%	0%
Financial Vacancy		0%	0%	0%	0%	0%
R\$/sqm		40.97	42.94	44.77	46.73	48.78
Inflation						
Lease Spread						
Contractual Real Change						
Penalty for Early Termination		-	-	-	-	-
OPEX		-	(9)	-	-	-
Condo		-	-	-	-	-
IPTU		-	(9)	-	-	-
Property Insurance		-	-	-	-	-
Utilities		-	-	-	-	-
Leasing Expenses		-	(170)	(179)	(187)	(196)
Aurora						
Gross Rent		242	2,938	3,078	3,215	3,359
GLA		4,645	4,645	4,645	4,645	4,645
Vacancy		0%	0%	0%	0%	0%
R\$/sqm		52.08	54.61	57.05	59.61	62.28
Inflation (Positive IGP-M % p.a.)						
Lease Spread						
Contractual Real Change						
Penalty for Early Termination		-	-	-	-	-
OPEX		-	(9)	-	-	-
Condo	2.71	-	-	-	-	-
IPTU	0.17	-	(9)	-	-	-
Property Insurance	0.00	-	-	-	-	-
Utilities	0.60	-	-	-	-	-
Leasing Expenses		-	(73)	(77)	(80)	(84)
Rent Roll (monthly)						
# of rents						

JBS						
Gross Rent		317	3,867	4,076	4,274	4,481
GLA		6,732	6,732	6,732	6,732	6,732
Vacancy		0%	0%	0%	0%	0%
R\$/sqm		47.05	49.53	51.74	54.06	56.48
Inflation (Positive IGP-M % p.a.)						
Lease Spread						
Contractual Real Change						
Penalty for Early Termination		-	-	-	-	-
OPEX		-	-	-	-	-
Condo	2.71	-	-	-	-	-
IPTU	0.17	-	-	-	-	-
Property Insurance	0.00	-	-	-	-	-
Utilities	0.60	-	-	-	-	-
Leasing Expenses			(97)	(102)	(107)	(112)
Rent Roll (monthly)						
# of Rents						
Martin Brower						
Gross Rent		256	3,193	3,315	3,452	3,596
GLA		8,511	8,511	8,511	8,511	8,511
Vacancy		0%	0%	0%	0%	0%
R\$/sqm		30.11	31.37	32.56	33.91	35.32
Inflation (Positive IPCA % p.a.)						
Lease Spread						
Contractual Real Change						
Penalty for Early Termination		-	-	-	-	-
OPEX		-	-	-	-	-
Condo	2.71	-	-	-	-	-
IPTU	0.17	-	-	-	-	-
Property Insurance	0.00	-	-	-	-	-
Utilities	0.60	-	-	-	-	-
Leasing Expenses			(80)	(83)	(86)	(90)
Rent Roll (monthly)						
# of rents						

MM1 G03						
Gross Rent		380	5,972	6,987	7,300	7,627
GLA		30,008	30,008	30,008	30,008	30,008
Physical Vacancy		27%	0%	0%	0%	0%
Financial Vacancy		27%	0%	0%	0%	0%
R\$/sqm		17.36	19.19	20.05	20.95	21.88
Inflation						
Lease Spread						
Contractual Real Change						
Penalty for Early Termination		-	-	-	-	-
OPEX		-	(112)	-	-	-
Condo		-	(103)	-	-	-
IPTU		-	(9)	-	-	-
Property Insurance		-	-	-	-	-
Utilities		-	-	-	-	-
Leasing Expenses		-	-	-	-	-
FedEx - Modules 1 - 3 + Mezzanine						
Gross Rent		8	1,214	2,003	2,092	2,186
GLA		8,601	8,601	8,601	8,601	8,601
Vacancy		95%	0%	0%	0%	0%
R\$/sqm		17.36	19.19	20.05	20.95	21.88
Inflation (Positive IGP-M % p.a.)						
Lease Spread						
Contractual Real Change						
Penalty for Early Termination		-	-	-	-	-
OPEX		-	(112)	-	-	-
Condo	2.71	-	(103)	-	-	-
IPTU	0.17	-	(9)	-	-	-
Property Insurance	0.00	-	-	-	-	-
Utilities	0.00	-	-	-	-	-
Leasing Expenses		-	-	-	-	-
Rent Roll (monthly)						
# of rents						

FedEx - Modules 4 - 6						
Gross Rent		135	1,729	1,811	1,892	1,977
GLA		7,778	7,778	7,778	7,778	7,778
Vacancy		0%	0%	0%	0%	0%
R\$/sqm		17.36	19.19	20.05	20.95	21.88
Inflation (Positive IGP-M% p.a.)						
Lease Spread						
Contractual Real Change						
Penalty for Early Termination		-	-	-	-	-
OPEX		-	-	-	-	-
Condo	2.71	-	-	-	-	-
IPTU	0.17	-	-	-	-	-
Property Insurance	0.00	-	-	-	-	-
Utilities	0.60	-	-	-	-	-
Leasing Expenses		-	-	-	-	-
Rent Roll (monthly)						
# of rents						
FedEx - Modules 7- 11						
Gross Rent		237	3,029	3,173	3,316	3,464
GLA		13,629	13,629	13,629	13,629	13,629
Vacancy		0%	0%	0%	0%	0%
R\$/sqm		17.36	19.19	20.05	20.95	21.88
Inflation (Positive IGP-M% p.a.)						
Lease Spread						
Contractual Real Change						
Penalty for Early Termination		-	-	-	-	-
OPEX		-	-	-	-	-
Condo	2.71	-	-	-	-	-
IPTU	0.17	-	-	-	-	-
Property Insurance	0.00	-	-	-	-	-
Utilities	0.60	-	-	-	-	-
Leasing Expenses		-	-	-	-	-
Rent Roll (monthly)						
# of rents						

Addendum B: Glossary of Terms & Definitions

The following definitions of pertinent terms are taken from *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, Fifth Edition (2010), published by the Appraisal Institute, Chicago, IL, as well as other sources.

As Is Market Value

The estimate of the market value of real property in its current physical condition, use, and zoning as of the appraisal date. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4810-33-P 20%)

Band of Investment

A technique in which the capitalization rates attributable to components of a capital investment are weighted and combined to derive a weighted-average rate attributable to the total investment.

Cash Equivalency

An analytical process in which the sale price of a transaction with nonmarket financing or financing with unusual conditions or incentives is converted into a price expressed in terms of cash.

Depreciation

1. In appraising, a loss in property value from any cause; the difference between the cost of an improvement on the effective date of the appraisal and the market value of the improvement on the same date. 2. In accounting, an allowance made against the loss in value of an asset for a defined purpose and computed using a specified method.

Disposition Value

The most probable price that a specified interest in real property is likely to bring under all of the following conditions:

- Consummation of a sale will occur within a limited future marketing period specified by the client.
- The actual market conditions currently prevailing are those to which the appraised property interest is subject.
- The buyer and seller is each acting prudently and knowledgeably.
- The seller is under compulsion to sell.
- The buyer is typically motivated.
- Both parties are acting in what they consider their best interest.
- An adequate marketing effort will be made in the limited time allowed for the completion of a sale.
- Payment will be made in cash in U.S. dollars or in terms of financial arrangements comparable thereto.
- The price represents the normal consideration for the property sold, unaffected by special or creative financing or sales concessions granted by anyone associated with the sale.

Note that this definition differs from the definition of market value. The most notable difference relates to the motivation of the seller. In the case of Disposition value, the seller would be acting under compulsion within a limited future marketing period.

Exposure Time

1. The time a property remains on the market. 2. The estimated length of time the property interest being appraised would have been offered on the market prior to the hypothetical consummation of a sale at market value on the effective date of the appraisal; a retrospective estimate based on an analysis of past events assuming a competitive and open market. See also marketing time.

Extraordinary Assumption

An assumption, directly related to a specific assignment, as of the effective date of the assignment results, which, if found to be false, could alter the appraiser's opinions or conclusions.

Comment: Extraordinary assumptions presume as fact otherwise uncertain information about physical, legal, or economic characteristics of the subject property; or about conditions external to the property, such as market conditions or trends; or about the integrity of data used in an analysis.

Fair Value

This definition of value is taken from the International Financial Reporting Standards No. 13: IFRS: "The price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date" A fair value measurement under IFRS 13 requires an entity to consider the assumptions a market participant, acting in their economic best interest, would use when pricing the asset or a liability. Market participants are defined as having the following characteristics:

- Independent of each other (i.e. unrelated parties).
- Knowledgeable and using all available information.
- Able of entering into the transaction.
- Willing to enter into the transaction (i.e. not a forced transaction).

The Fair Value under IFRS is generally consistent with the concept of market value under IVS.

Fee Simple Estate

Absolute ownership unencumbered by any other interest or estate, subject only to the limitations imposed by the governmental powers of taxation, eminent domain, police power, and escheat.

Highest and Best Use

The most probable use of a property which is physically possible, appropriately justified, legally permissible, financially feasible, and which results in the highest value of the property being valued.

Highest and Best Use of Property as Improved

The use that should be made of a property as it exists. An existing improvement should be renovated or retained as is so long as it continues to contribute to the total market value of the property, or until the return from a new improvement would more than offset the cost of demolishing the existing building and constructing a new one.

Hypothetical Conditions

A condition, directly related to a specific assignment, which is contrary to what is known by the appraiser to exist on the effective date of the assignment results, but is used for the purpose of analysis.

Comment: Hypothetical conditions are contrary to known facts about physical, legal, or economic characteristics of the subject property; or about conditions external to the property, such as market conditions or trends; or about the integrity of data used in an analysis.

Insurable Replacement Cost/Insurable Value

A type of value for insurance purposes.

Intended Use

The use or uses of an appraiser's reported appraisal, appraisal review, or appraisal consulting assignment opinions and conclusions, as identified by the appraiser based on communication with the client at the time of the assignment.

Intended User

The client and any other party as identified, by name or type, as users of the appraisal, appraisal review, or appraisal consulting report by the appraiser on the basis of communication with the client at the time of the assignment.

Leased Fee Interest

A freehold (ownership interest) where the possessory interest has been granted to another party by creation of a contractual landlord-tenant relationship (i.e., a lease).

Leasehold Interest

The tenant's possessory interest created by a lease. See also negative leasehold; positive leasehold.

Liquidation Value

The most probable price that a specified interest in real property is likely to bring under all of the following conditions:

- Consummation of a sale will occur within a severely limited future marketing period specified by the client.
- The actual market conditions currently prevailing are those to which the appraised property interest is subject.
- The buyer is acting prudently and knowledgeably.
- The seller is under extreme compulsion to sell.
- The buyer is typically motivated.
- The buyer is acting in what he or she considers his or her best interest.
- A limited marketing effort and time will be allowed for the completion of a sale.
- Payment will be made in cash in U.S. dollars or in terms of financial arrangements comparable thereto.
- The price represents the normal consideration for the property sold, unaffected by special or creative financing or sales concessions granted by anyone associated with the sale.

Note that this definition differs from the definition of market value. The most notable difference relates to the motivation of the seller. Under market value, the seller would be acting in his or her own best interests. The seller would be acting prudently and knowledgeably, assuming the price is not affected by undue stimulus or atypical motivation. In the case of liquidation value, the seller would be acting under extreme compulsion within a severely limited future marketing period.

Market Rent

The most probable rent that a property should bring in a competitive and open market reflecting all conditions and restrictions of the lease agreement, including permitted uses, use restrictions, expense obligations, term, concessions, renewal and purchase options, and tenant improvements (TIs).

Market Value

As defined in the Agencies' appraisal regulations, the most probable price which a property should bring in a competitive and open market under all conditions requisite to a fair sale, the buyer and seller each acting prudently and knowledgeably, and assuming the price is not affected by undue stimulus.

Implicit in this definition are the consummation of a sale as of a specified date and the passing of title from seller to buyer under conditions whereby:

- Buyer and seller are typically motivated;
- Both parties are well informed or well advised, and acting in what they consider their own best interests;
- A reasonable time is allowed for exposure in the open market;
- Payment is made in terms of cash in U.S. dollars or in terms of financial arrangements comparable thereto; and
- The price represents the normal consideration for the property sold unaffected by special or creative financing or sales concessions granted by anyone associated with the sale.³

Marketing Time

An opinion of the amount of time it might take to sell a real or personal property interest at the concluded market value level during the period immediately after the effective date of an appraisal. Marketing time differs from exposure time, which is always presumed to precede the effective date of an appraisal. (Advisory Opinion 7 of the Appraisal Standards Board of The Appraisal Foundation and Statement on Appraisal Standards No. 6, "Reasonable Exposure Time in Real Property and Personal Property Market Value Opinions" address the determination of reasonable exposure and marketing time.) See also exposure time.

Mortgage-Equity Analysis

Capitalization and investment analysis procedures that recognize how mortgage terms and equity requirements affect the value of income-producing property.

³ "Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines." Federal Register 75:237 (December 10, 2010) p. 77472.

Operating Expenses

Other Taxes, Fees & Permits - Personal property taxes, sales taxes, utility taxes, fees and permit expenses.

Property Insurance – Coverage for loss or damage to the property caused by the perils of fire, lightning, extended coverage perils, vandalism and malicious mischief, and additional perils.

Management Fees - The sum paid for management services. Management services may be contracted for or provided by the property owner. Management expenses may include supervision, on-site offices or apartments for resident managers, telephone service, clerical help, legal or accounting services, printing and postage, and advertising. Management fees may occasionally be included among recoverable operating expenses

Total Administrative Fees – Depending on the nature of the real estate, these usually include professional fees and other general administrative expenses, such as rent of offices and the services needed to operate the property. Administrative expenses can be provided either in the following expense subcategories or in a bulk total. 1) Professional Fees – Fees paid for any professional services contracted for or incurred in property operation; or 2) Other Administrative – Any other general administrative expenses incurred in property operation.

Heating Fuel - The cost of heating fuel purchased from outside producers. The cost of heat is generally a tenant expense in single-tenant, industrial or retail properties, and apartment projects with individual heating units. It is a major expense item shown in operating statements for office buildings and many apartment properties. The fuel consumed may be coal, oil, or public steam. Heating supplies, maintenance, and workers' wages are included in this expense category under certain accounting methods.

Electricity - The cost of electricity purchased from outside producers. Although the cost of electricity for leased space is frequently a tenant expense, and therefore not included in the operating expense statement, the owner may be responsible for lighting public areas and for the power needed to run elevators and other building equipment.

Gas - The cost of gas purchased from outside producers. When used for heating and air conditioning, gas can be a major expense item that is either paid by the tenant or reflected in the rent.

Water & Sewer - The cost of water consumed, including water specially treated for the circulating ice water system, or purchased for drinking purposes. The cost of water is a major consideration for industrial plants that use processes depending on water and for multifamily projects, in which the cost of sewer service usually ties to the amount of water used. It is also an important consideration for laundries, restaurants, taverns, hotels, and similar operations.

Other Utilities - The cost of other utilities purchased from outside producers.

Total Utilities - The cost of utilities net of energy sales to stores and others. Utilities are services rendered by public and private utility companies (e.g., electricity, gas, heating fuel, water/sewer and other utilities providers). Utility expenses can be provided either in expense subcategories or in a bulk total.

Repairs & Maintenance - All expenses incurred for the general repairs and maintenance of the building, including common areas and general upkeep. Repairs and maintenance expenses include elevator, HVAC, electrical and plumbing, structural/roof, and other repairs and maintenance expense items. Repairs and Maintenance expenses can be provided either in the following expense subcategories or in a bulk total. 1) Elevator - The expense of the contract and any additional expenses for elevator repairs and maintenance. This expense item may also include escalator repairs and maintenance. 2) HVAC – The expense of the contract and any additional expenses for heating, ventilation and air-conditioning systems. 3) Electrical & Plumbing - The expense of all repairs and maintenance associated with the property's electrical and plumbing systems. 4) Structural/Roof - The expense of all repairs and maintenance associated with the property's building structure and roof. 5) Pest Control – The expense of insect and rodent control. 6) Other Repairs & Maintenance - The cost of any other repairs and maintenance items not specifically included in other expense categories.

Common Area Maintenance - The common area is the total area within a property that is not designed for sale or rental, but is available for common use by all owners, tenants, or their invitees, e.g., parking and its appurtenances, malls, sidewalks, landscaped areas, recreation areas, public toilets, truck and service facilities. Common Area Maintenance (CAM) expenses can be entered in bulk or through the sub-categories. 1) Utilities – Cost of utilities that are included in CAM charges and passed through to tenants. 2) Repair & Maintenance – Cost of repair and maintenance items that are included in CAM charges and passed through to tenants. 3) Parking Lot Maintenance – Cost of parking lot maintenance items that are included in CAM charges and passed through to tenants. 4) Snow Removal – Cost of snow removal that are included in CAM charges and passed through to tenants. 5) Grounds Maintenance – Cost of ground maintenance items that are included in CAM charges and passed through to tenants. 6) Other CAM expenses are items that are included in CAM charges and passed through to tenants.

Painting & Decorating - This expense category is relevant to residential properties where the landlord is required to prepare a dwelling unit for occupancy in between tenancies.

Cleaning & Janitorial - The expenses for building cleaning and janitorial services, for both daytime and night-time cleaning and janitorial service for tenant spaces, public areas, atriums, elevators, restrooms, windows, etc. Cleaning and Janitorial expenses can be provided either in the following subcategories or entered in a bulk total. 1) Contract Services - The expense of cleaning and janitorial services contracted for with outside service providers. 2) Supplies, Materials & Misc. - The cost any cleaning materials and any other janitorial supplies required for property cleaning and janitorial services and not covered elsewhere. 3) Trash Removal - The expense of property trash and rubbish removal and related services. Sometimes this expense item includes the cost of pest control and/or snow removal. 4) Other Cleaning/Janitorial - Any other cleaning and janitorial related expenses not included in other specific expense categories.

Advertising & Promotion - Expenses related to advertising, promotion, sales, and publicity and all related printing, stationary, artwork, magazine space, broadcasting, and postage related to marketing.

Professional Fees - All professional fees associated with property leasing activities including legal, accounting, data processing, and auditing costs to the extent necessary to satisfy tenant lease requirements and permanent lender requirements.

Total Payroll - The payroll expenses for all employees involved in the ongoing operation of the property, but whose salaries and wages are not included in other expense categories. Payroll expenses can be provided either in the following subcategories or entered in a bulk total. 1) Administrative Payroll - The payroll expenses for all employees involved in on-going property administration. 2) Repair & Maintenance Payroll - The expense of all employees involved in on-going repairs and maintenance of the property. 3) Cleaning Payroll - The expense of all employees involved in providing on-going cleaning

and janitorial services to the property 4) Other Payroll - The expense of any other employees involved in providing services to the property not covered in other specific categories.

Security - Expenses related to the security of the Lessees and the Property. This expense item includes payroll, contract services and other security expenses not covered in other expense categories. This item also includes the expense of maintenance of security systems such as alarms and closed-circuit television (CCTV), and ordinary supplies necessary to operate a security program, including batteries, control forms, access cards, and security uniforms.

Roads & Grounds - The cost of maintaining the grounds and parking areas of the property. This expense can vary widely depending on the type of property and its total area. Landscaping improvements can range from none to extensive beds, gardens and trees. In addition, hard-surfaced public parking areas with drains, lights, and marked car spaces are subject to intensive wear and can be costly to maintain.

Other Operating Expenses - Any other expenses incurred in the operation of the property not specifically covered elsewhere.

Real Estate Taxes - The tax levied on real estate (i.e., on the land, appurtenances, improvements, structures and buildings); typically, by the state, county and/or municipality in which the property is located.

Prospective Opinion of Value

A value opinion effective as of a specified future date. The term does not define a type of value. Instead, it identifies a value opinion as being effective at some specific future date. An opinion of value as of a prospective date is frequently sought in connection with projects that are proposed, under construction, or under conversion to a new use, or those that have not yet achieved sellout or a stabilized level of long-term occupancy.

Prospective Value upon Reaching Stabilized Occupancy

The value of a property as of a point in time when all improvements have been physically constructed and the property has been leased to its optimum level of long-term occupancy. At such point, all capital outlays for tenant improvements, leasing commissions, marketing costs and other carrying charges are assumed to have been incurred.

Special, Unusual, or Extraordinary Assumptions

Before completing the acquisition of a property, a prudent purchaser in the market typically exercises due diligence by making customary enquiries about the property. It is normal for a Valuer to make assumptions as to the most likely outcome of this due diligence process and to rely on actual information regarding such matters as provided by the client. Special, unusual, or extraordinary assumptions may be any additional assumptions relating to matters covered in the due diligence process, or may relate to other issues, such as the identity of the purchaser, the physical state of the property, the presence of environmental pollutants (e.g., ground water contamination), or the ability to redevelop the property.



Property Appraisal Report

PREPARED TO: VORTX

PURPOSE: Determine the Market Value for Sale for acquisition, contractual renegotiation and accounting purposes

PROPERTY: Logistic warehouse located at BR-101 Sul Highway, 5,205, Distrito Industrial Diper MM2 – Condomínio Multimodal 2, Warehouse G01 – Units: A and B, Cabo de Santo Agostinho /PE

DATA: January 16th, 2019

VIA DIGITAL

DOCUMENT SEND THROUGH COMPROVA EMAIL BY DOCYOUSIGN

São Paulo, January 16th, 2019.

VORTX
At.: Mrs Marília Barros
São Paulo – SP

Ref.: Appraisal report of Vortex, warehouse located at BR-101 Sul Highway, 5,205, Distrito Industrial Diper MM2 – Condomínio Multimodal 2, Warehouse G01 – Units: A and B, Cabo de Santo Agostinho /PE.

Dear Mrs.:

In response to your request, Cushman & Wakefield is pleased to present the market appraisal report for the **Market Value for Sale** of the property referred to herein, for the purposes of acquisition of third, contractual renegotiation and accounting.

The appraisal was prepared based on data available on the market, complying with our contact with real estate brokers and professionals specialized in the local market as well as with the methodologies from NBR 14.653:2001 standard, and its parts, from Brazilian Technical Standards Association (ABNT).

This property appraisal report includes 80 pages and is solely and exclusively intended for internal use of the Contracting Company. The publication or release of this report is not permitted without formal written authorization from the issuing company, Cushman & Wakefield, and, should this authorization be given, it should be done in its entirety, and, under no circumstance is the partial release or publication of this material permitted. Also concerning the duplication of any information, the source must be always mentioned, under the civil and criminal penalties applicable for copyright infringement.

In according to what was requested, with the "Assumptions and Limiting Conditions" described in the full Appraisal, with the region Market trends in which the property is inserted, based on the property's technical specifications and in real estate market practices, we concluded the following values for the property, on December 27th of 2018:

VORTX
At.: Mrs Marília Barros
São Bernardo do Campo – SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3th floor
São Paulo, SP 04571-100
Phone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

CONCLUSION OF VALUES

PROPERTY: Multimodal 2 (MM2)

Total Value for Sale	R\$290,769,000.00	
Registration number	TOTAL VALUE	UNITARY VALUE
13.377	R\$142,488,000.00	R\$641.60
13.378	R\$148,282,000.00	R\$626.64

Source: Compiled by Cushman & Wakefield

Those values are subject to the assumptions and exclusions of responsibility described in the item "Assumptions and Limiting Conditions" of this Appraisal.

This letter is invalid as an opinion of value if detached from the report, which contains the text, exhibits, and Addenda.

We thank you for the opportunity given to us and remain at your disposal for answering any question you might have.

Respectfully submitted,



Danielly Melo
Senior Consultant – Industrial and Agribusiness Division
Cushman & Wakefield, Brazil



William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Manager – Valuation & Advisory
Industrial and Agribusiness Division
Cushman & Wakefield, Brazil



Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Director, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, South America

DOCUMENT SEND THROUGH COMPROVA EMAIL BY DOCYOUSIGN

Executive Summary

BASIC INFORMATION	
Type of property:	Urban, Logistics, Warehouse
Address:	Multimodal 2 (MM2) PE-060 Highway, Cabo de Santo Agostinho/PE
Appraisal date:	December 27 th , 2018
Inspection date:	December 04 th , 2018
Objective:	Determine the Market Value for Sale
Purpose:	This Appraisal Report is intended to be used for acquisition, contractual renegotiation and accounting purposes
Methodologies:	Comparable Approach, Replacement Cost Approach and Income Capitalization (Discounted Cash Flow).
CW Contract control number:	AP-18-66032-900824

VIA DIGITAL

DESCRIPTION OF THE PROPERTY

Land:	Topography of usable area:	Very good - flat or very light incline
	Format:	Irregular
	Area:	892,348.84 sq.m (according to area chart)
	Description:	The subject property consists of the all G01 warehouse – A Unit, occupied by the GPA and all G01 warehouse – B Unit, occupied by the Via Varejo.

Buildings

Multimodal 2 - Unit A:	Total Built Area:	53,930.00 m ² (according to area chart)
	Ideal Fraction of Land	0.24887179 (according to area chart)
	State of Repair:	Between regular and new - B
	Apparent Age:	06 years
	Remaining Life:	74 years
Multimodal 2 - Unit A:	Total Built Area:	56,123.00 m ² (according to area chart)
	Ideal Fraction of Land	0.26517478 (according to area chart)
	State of Repair:	Between regular and new - B
	Apparent Age:	06 years
	Remaining Life:	74 years

NOTE: All areas were informed by the client and were not confirmed by our appraisers during inspection.

Accessibility:	Through BR-101 Sul Highway
Neighborhood:	Industrial and logistic properties, single-family residences and rural properties
Logistics infrastructure:	The properties are near by the airport of Recife and of Suape Port, besides having easy access to the highway PE-060
Transportation:	The region is easily accessed through private transportation. Public transportation is also an alternative, with a bus stop a few meters from the subject property
Public infrastructure:	Basic infrastructure available

DOCUMENTATION

Registry:	Registered at number # 13377 and 13378.
Others:	Rent Roll, Cash Flow Expenses and Presentation of the areas.

ZONING

Zoning:	ZECE 2 - Zona Especial De Consolidação Estratégica 2
Uses allowed:	Logistic and commercial activities
Occupancy rate:	0.50
Plot Ratio:	Maximum plot rate: 1,0 times the land area

MARKET

The property is located in the city of Cabo de Santo Agostinho at Pernambuco State in the southern zone of the Metropolitan Meso-region of Recife. Its occupational profile is compound by warehouses, residences and small commercial points. It has medium density of occupation, with little verticalization and some undeveloped lands. We have detected a tendency of enterprises focused on industry, services and logistics.

The survey indicated high supply of land for sale medium supply of warehouse for lease. In terms of demand, the market has little activity in the sale of land. Warehouses are usually rented after a period of 06 months of exposure to the market.

According to the surveys carried out in the region, the land available for sale has values ranging from R\$ 129.33 / sq.m up to R\$ 200.00 / sq.m, with areas ranging from 11,500.00 sq.m to 201,650.00 sq.m. The differences in values are mainly due to characteristics of each property, such as access, area, location, topography and zoning.

In the region's shed-rental market, the offerings are plentiful, but there are few offers in the region close to the appraisal. The samples offer values ranging from R\$ 18.00 / sq.m up to R\$ 19.00 / sq.m with areas ranging from 2,091.00 sq.m to 36,386.13 sq.m. Differences in values are mainly due to characteristics such as location, constructive pattern, depreciation and access.

SWOT ANALYSIS

STRENGTHS AND OPPORTUNITIES

- Together with Ipojuca, the city of Cabo de Santo Agostinho concentrates one of the largest industrial centers of the State of Pernambuco, the Complexo Industrial de Suape;
- The city has excellent road transportation, with easy access to the different regions of Brazil;
- We noticed appreciation in the rental market of warehouses, with a possible tendency to overcome the land sale market.

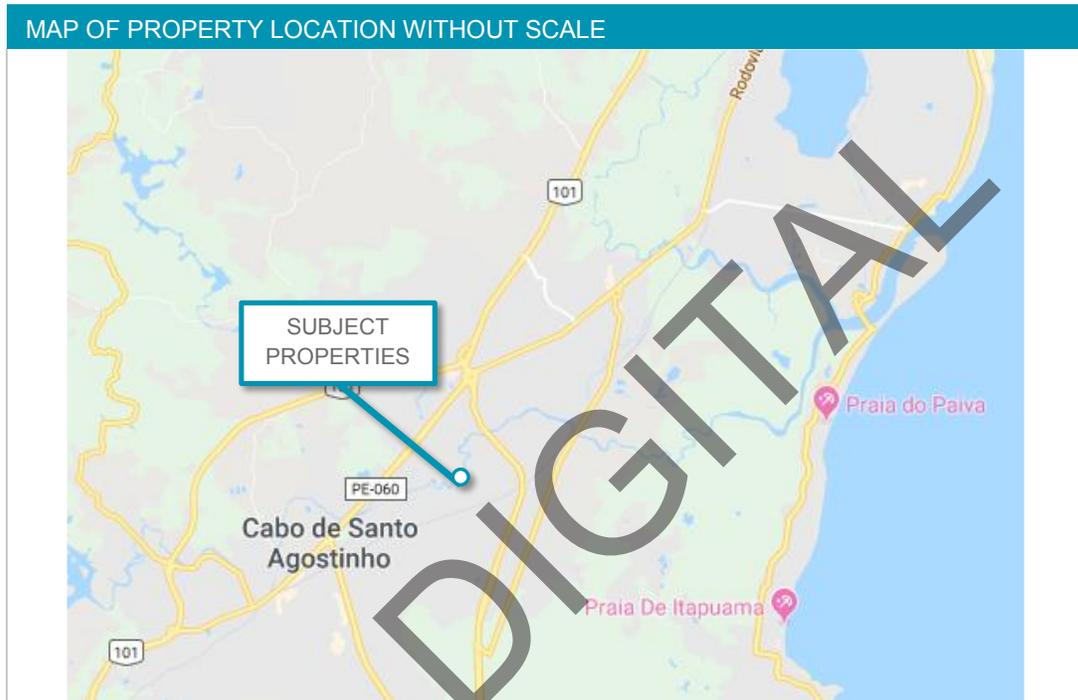
WEAKNESSES AND THREATS

- The land sale market is at a disadvantage with values lower than those presented in previous years.

SUMMARY OF VALUES

Market Value for Sale Registration Number 13.377:	R\$142,488,000.00 (One Hundred Forty-Two Million Four Hundred and Eighty-Eight Thousand Reais)	R\$641.60
Market Value for Sale Registration Number 13.378:	148,282,000.00 (One Hundred Forty-Eight Million Two Hundred and Eighty-Two Thousand Reais)	R\$626.64

Map and photos of subject property



Source: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ENTRANCE



Source: Cushman & Wakefield

ENTRANCE



Source: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

VORTX | VII

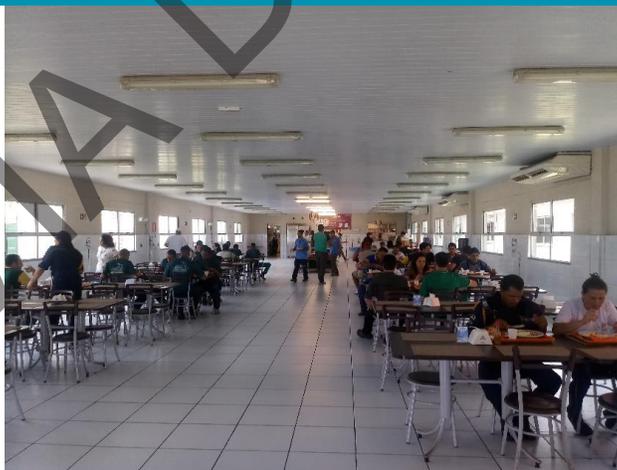
DOCUMENT SEND THROUGH COMPROVA EMAIL BY DOCYOUSIGN

DINING HALL



Source: Cushman & Wakefield

DINING HALL



Source: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

VORTX | VIII

DOCUMENT SEND THROUGH COMPROVA EMAIL BY DOCYOUSIGN

VIA VAREJO - WAREHOUSE



Source: Cushman & Wakefield

VIA VAREJO - WAREHOUSE



Source: Cushman & Wakefield

GPA - WAREHOUSE



Source: Cushman & Wakefield

GPA - WAREHOUSE



Source: Cushman & Wakefield

GPA - REFRIGERATED AREA



Source: Cushman & Wakefield

SURPLUS AREA



Source: Cushman & Wakefield

Index

EXECUTIVE SUMMARY	III
MAP AND PHOTOS OF SUBJECT PROPERTY.....	VI
INDEX	XII
INTRODUCTION	14
SUBJECT.....	14
OBJECTIVE.....	14
PURPOSE.....	14
ADDRESSEE.....	14
PUBLICITY.....	14
VALUATION AND INSPECTION DATES.....	14
DOCUMENTATION.....	15
LOCATION ANALYSIS	16
GENERAL REGION INFORMATION.....	17
SURROUNDING OCCUPATION.....	17
ROAD ACCESSES.....	17
LOGISTICS INFRASTRUCTURE.....	17
CONCLUSION.....	18
MARKET ANALYSIS	19
ECONOMIC SCENARIO.....	19
SUBMARKET OF SUAPE.....	22
MARKET IN THE IMMEDIATE SURROUNDINGS OF PROPERTY.....	22
SUPPLY AND DEMAND.....	22
ASKING PRICES.....	23
CONSIDERATIONS ABOUT THE PROPERTY.....	23
PROPERTY ANALYSIS	24
LAND DESCRIPTION.....	24
BUILDINGS AND IMPROVEMENTS.....	26
AREA SCHEDULE.....	27
ZONING.....	28
ZONING COMMENTS.....	29
APPRAISAL	30

APPRAISAL PROCESS	30
METHODOLOGY	30
LAND VALUE –COMPARABLES APPROACH	33
MARKET VALUE FOR LEASE	41
REPLACEMENT COST APPROACH	49
LAND VALUE –COMPARABLES APPROACH	49
DETERMINING THE VALUE OF BUILDINGS	57
INCOME CAPITALIZATION BY DISCOUNTED CASH FLOW APPROACH	60
SUMMARY OF VALUES	68
FINAL CONCLUSION OF VALUE	69
APPRAISAL SPECIFICATION	70
INCOME CAPITALIZATION BY DISCOUNTED CASH FLOW APPROACH	76
ASSUMPTIONS AND DISCLAIMERS	77
CERTIFICATION OF APPRAISAL	80
ADDENDUM	A
ADDENDUM A: RECEIVED DOCUMENTATION	B
ADDENDUM B: GLOSSARY OF TERMS & DEFINITIONS	B

VIA DIGITAL

Introduction

Subject

The objects of this valuation are the warehouses located at BR-101 Sul Highway, 5,205, Distrito Industrial Diper MM2 – Condomínio Multimodal 2, Warehouse G01 – Units: A and B, Cabo de Santo Agostinho /PE.

Objective

The purpose of this Appraisal Report is to determine the **Market Value for Sale** of the above-mentioned property.

Purpose

This valuation was contracted for acquisition, contractual renegotiation and accounting purposes.

NOTE: The content of this Full Appraisal Report is confidential and is intended solely and exclusively for the purpose described herein

Addressee

The receptor of this Full Appraisal of Real Estate Appraisal is the contractor Vortex.

OBS.: This Full Appraisal Report is solely and exclusively for the use of the Contracting Company.

Publicity

The publication or disclosure of this Full Appraisal Report shall not be permitted without formal written authorization from the issuing company, Cushman & Wakefield, and in the case of eventual permission, it shall be made in its entirety, and no partial disclosure or publication is permitted under any circumstances. In the reproduction of any information, the source must always be cited, under the civil and criminal penalties imposed by the copyright infringement.

Valuation and inspection dates

- Appraisal effective date: December 27th of 2018;
- Property inspection date: December 04th of 2018.

Documentation

As follow we listed the information observed in the documents provided by the customer.

REGISTRY		
Registry number:	13,377	13,378
Registry:	Cartório de 1º Ofício Ildefonso Torres de Sá	Cartório de 1º Ofício Ildefonso Torres de Sá
Registration Date:	November 21st, 2018	November 21st, 2018
Property Address:	BR-101 Sul Highway, 5,205, Distrito Industrial Diper, Cabo de Santo Agostinho/PE	BR-101 Sul Highway, 5,205, Distrito Industrial Diper, Cabo de Santo Agostinho/PE
Owner:	Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Ltda	Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Ltda
Acquisition Date:	November 9th, 2018	November 9th, 2018
Acquisition Price:	R\$ 75,000,000.00	100,000,000.00
Construction Area (sq.m):	52,332.42	55,760.60
Land Area (sq.m):	110,618.12	117,563.41
Source: Compiled by Cushman & Wakefield		

OTHERS	
Other:	Rent Roll and Cash Flow Expenses
Source: Compiled by Cushman & Wakefield	

NOTE: As a general guideline, we have assumed that no debts or any kind of fiscal or legal encumbrances affect the freehold interest in the property.

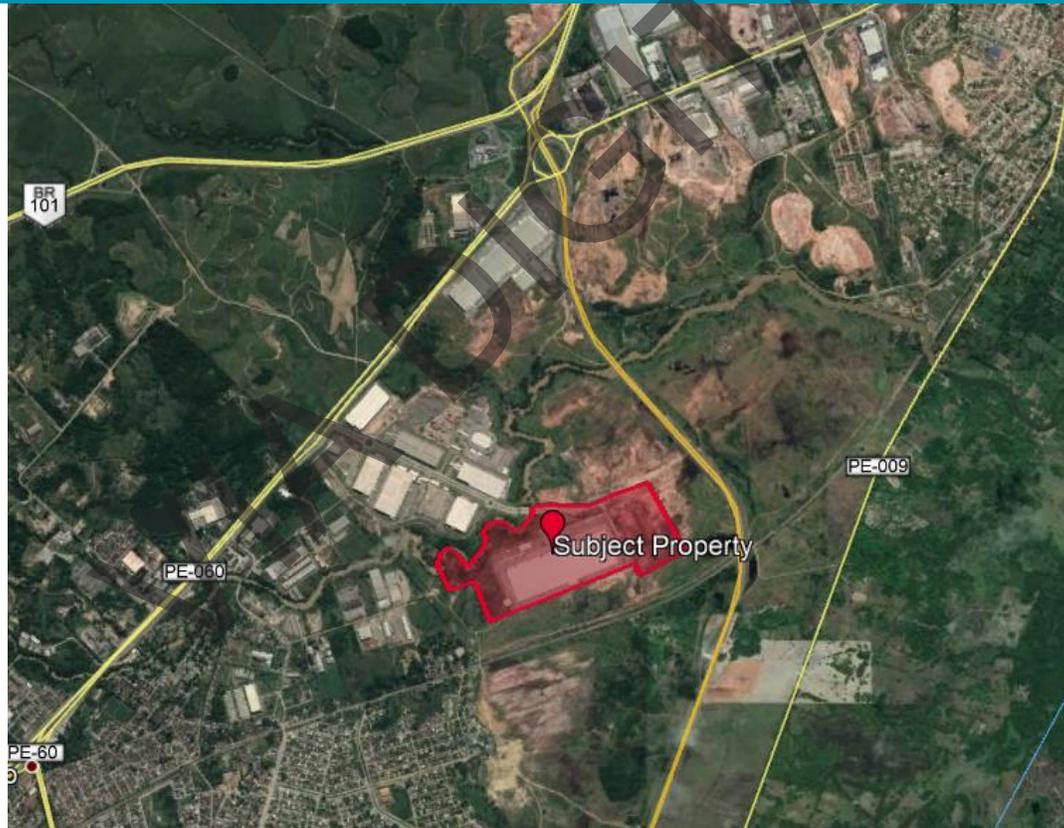
Location analysis

The property under study is called Engenho Cedro 5C: four registrations that are part of Multimodal 2 and is located at BR-101 Sul Highway, 5,205, Distrito Industrial Diper, Warehouse G01 – Units: A and B, Cabo de Santo Agostinho /PE.

As reference points, we can indicate that the property under study is approximately:

- 5.9 km from Cabo de Santo Agostinho downtown;
- 20.1 km from the Recife International Airport;
- 23.4 km from Suape Port; and
- 33.9 km from Recife downtown.

PROPERTY LOCATION MAP (NOT TO SCALE):



Source: Google Earth Pro edited by Cushman & Wakefield

General region information

The properties are located in the Metropolitan Mesoregion of Recife, located in the municipality of Cabo de Santo Agostinho / PE. The region is surrounded by the industrial pole of the state of Pernambuco, the Suape Industrial Complex. In addition, the municipality is an important tourist center of the state, and its beaches are nationally known.

The following are some general observations about the region.

- Population: The population of Cabo de Santo Agostinho according to the last census carried out in 2010 was of 185,025 inhabitants, with expected of growth for 2018 of 205,112 inhabitants (IBGE);
- Strengths: Strengths of the region include good infrastructure, availability of services and proximity to shopping malls and business centers and services. Cabo de Santo Agostinho also benefits from its port, the largest in the northeast region, making the city very attractive to investors.

Surrounding Occupation

Industrial, residential and commercial.

Road accesses

Regional level

The municipality of Cabo de Santo Agostinho is part of the Metropolitan Mesoregion of Recife, being its headquarters and is located on the coast of the State of São Paulo. The main road accesses to this region is BR-101 highway.

Municipal level

The properties are located in the southwest portion of the center of the municipality, with the main access roads to this region the highways PE-060 and BR-101.

Local level

The main access road to the properties is the BR-101 Sul Highway. The highway is paved and has two rolling range in each direction (double-way road).

Its state of conservation is regular.

It has a slope of 3%, which doesn't interfere on the access by trucks and carts.

Logistics infrastructure

Recife International Airport operates regular domestic and international flights. The airport distance to Multimodal 2 is approximately 22 km.

The Suape Port is near access point to the properties and became the 5th port with the highest general cargo movement in the country.

Conclusion

The properties are well located and are in a regular state of conservation with all the infrastructure available for its use. The port of Suape being the largest one in northeast region is considered a great attraction for big investors and industries.

VIA DIGITAL

Market Analysis

Economic scenario

Brazil is slowly recovering from the economic crisis, which has been going on since 2014. Economic indicators already indicate a slight improvement, and, with the definition of the electoral scenario, domestic and foreign investments can become more solid. In addition, with the political outcome established, the fluctuation of the dollar and the stock market tends to decrease.

In economic terms, projected annual GDP growth (2018) rose from 2.82% in April to 1.52% in October, according to LCA consultancy. This reduction is mainly due to the May truckers strike, strong electoral uncertainties and poor industry performance. In addition, the Central Bank signaled the end of the interest rate cut-off period and, therefore, SELIC will remain at 6.5% by the end of the year, according to projections. However, recent Copom statements indicate a possible increase in interest rates in the future, as inflation is accelerating at the end of the year. In addition, the October unemployment rate is projected at 11.4% and the indicator will close the year at 12.08%, a result lower than 2017, of 12.74%.

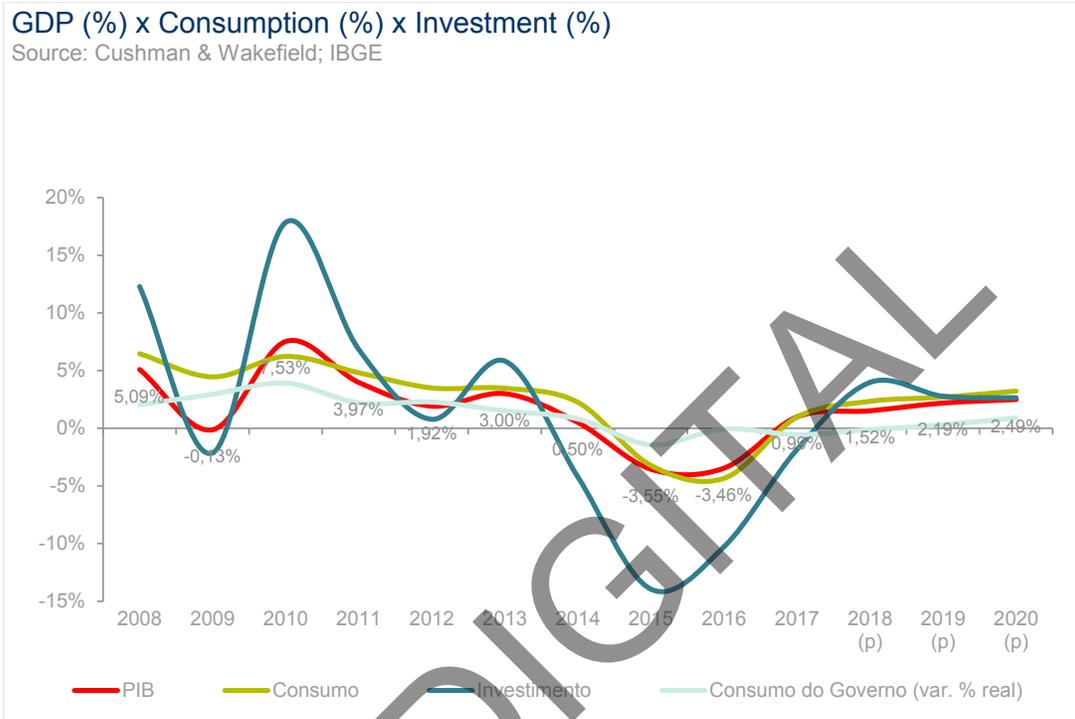
The IPCA was highly impacted by the May downturn, influenced by the fuel and supermarket sectors, benefited by the fear of the families' shortages. However, economists suggest that this phenomenon was momentary and will be diluted over time. In fact, the IPCA ended August at -0.09% - that is, prices decreased over the month. But with the pressure of Food, Beverages and Clothing, the September inflation rate accelerated considerably, higher than expected by the market. Thus, the IPCA for 2018 was revised and experts projected to end the year at 4.42%, very close to the target of 4.5%.

In addition, another important inflation indicator for the real estate market is the IGP-M, which ended September at 1.52%. Projections indicate that the IGP-M will end October at 0.90% and end 2018 at 9.73%. This result is well above that of 2017, of -0.52%. This large increase in the indicator is mainly due to the expansion of IPA (Extended Producer Price Index), which registered a significant acceleration accumulated during this year.

The exchange rate reached an average of R \$ 4.12 in September and projections indicate that it will close 2018 at R \$ 3.70 - after the fervor of the elections. This phenomenon is influenced, on the one hand, by the unfavorable external scenario - US economy strengthened, coupled with the increase of the interest rate by the Fed, commercial battles between US, China and Turkey, economic crisis in Argentina - and, on the other hand, by the scenario still uncertain about the new president's new proposals.

The EMBI + Brazil index, known as Brazil-Risk, grew significantly in June, largely due to the truckers' strike. In September, after a slight fall, the variable returned to grow due to the troubled political scenario. In 2017, the average was 239 basis points, and is expected to reach 223 basis points by the end of 2018. As already explained, both the external and internal scenarios contribute to the risk of Brazil becoming more sensitive, as well as the exchange rate.

Despite the adverse domestic scenario, it is important to take into consideration that the country has experienced an intense economic crisis in recent years. The results of 2018 indicate, overall, a timid economic recovery. However, the elections made the economy suffer many oscillations and the dollar became the indicator that most felt this impact. Projections indicate that little by little, the economy will tend to normalize, with fewer fluctuations and more certainties regarding the new president's economic agenda.



VIA DIGITAL

Projections

Indicator	2014	2015	2016	2017	2018
Real GDP, %	0.50	-3.55	-3.46	0.99	1.52
Unemployment, %	6.82	8.52	11.51	12.74	12.08
Office employment, #					
Brazil	81,802	-180,928	-227,147	7,365	60,148
São Paulo	27,307	-35,588	-46,851	3,050	20,197
Rio de Janeiro	1,518	-34,311	-48,340	-12,304	1,093
Retail Sales, %	8.46	3.18	4.50	2.30	4.46
Retail Volume, %	2.23	-4.35	-6.25	2.09	1.72
Average Retail Prices, %	6.23	7.53	10.75	0.20	2.74
Industrial Production, %	-3.02	-8.25	-6.41	2.52	2.50
CPI Inflation, %	6.41	10.67	6.29	2.95	4.42
IGP-M, %	3.69	10.54	7.17	-0.52	9.73
IPA-M, %	2.13	11.19	7.63	-2.54	12.63
IPC-M, %	6.77	10.23	6.26	3.13	4.57
INCC-M, %	6.74	7.22	6.34	4.03	4.13
Selic Rate (end of period), %	11.75	14.25	13.75	7.00	6.50
R\$/US\$ (end of period)	2.66	3.90	3.26	3.31	3.70
EMBI+ Brazil (end of period)	259	523	328	240	223

Source: Cushman and Wakefield (Nov/18)

Submarket of Suape

Cabo de Santo Agostinho is a municipality in the state of Pernambuco. It belongs to the southern zone of the Metropolitan Meso-region of Recife, being one of the members of the Metropolitan Region of Recife. It is part of the Suape Microregion, and together with Ipojuca, it concentrates one of the largest industrial centers in the State of Pernambuco, the Complexo Industrial do Suape. The municipality is an important tourist center of the state, and its beaches are nationally known.

We can highlight municipalities as Ipojuca, Jaboatão dos Guararapes, Escada, Vitória de Santo Antão and Moreno.

According to estimates by the Brazilian Institute of Geography and Statistics (IBGE) for 2018 its population is around 205,112 inhabitants.

The Gross Domestic Product (GDP) of Cabo de Santo Agostinho is the second largest in the Suape Microregion. We can highlight three predominant sectors, agriculture, industry and services.

Agriculture is the least important sector in the economy of Cabo de Santo Agostinho, adding an added value of 0,44% of all economy. In the past the municipality was quite dependent on the monoculture of sugar cane, it was thanks to the creation of mills that the Cape came to exist as a prosperous village and later as a municipality. However, this activity became less important, especially after the creation of the Suape Industrial and Port Complex in the late 1970s.

The industry is the most relevant sector in the economy of Cabo de Santo Agostinho, representing about 55,4% of the economy. The municipality has one of the strongest and most diversified industries of Pernambuco and the northeast region.

Among some of the main industries in the northeast region, we can highlight in this region the Refrescos Guararapes Ltda. (Coca-Cola), Copagás Distribuidora de Gás Ltda., Petrobras Distribuidora S / A, Shell do Brasil S / A, Pamesa S / A, Unilever S / A and Pepsico do Brasil.

Market in the immediate surroundings of property

The occupation near the property is predominantly logistic and industrial, with areas of residence. The region also has many lands to be developed and some commercial real estate.

Supply and Demand

As evidenced in research, the market for land sales in Cabo de Santo Agostinho is slowed down, still awaiting a return of the economy. There are many land offered and little demand for it.

The opposite happens with the logistic warehouse market, which is apparently being sought after than the possibility of undertaking a start-up venture.

Asking Prices

According to the surveys carried out in the region, the land available for sale has values ranging from R\$ 129,33 / sq.m up to R\$ 200.00 / sq.m, with areas ranging from 11,500.00 sq.m to 201,650.00 sq.m. The differences in values are mainly due to characteristics of each property, such as access, area, location, topography and zoning.

In the region's warehouse-rental market, the offerings are plentiful, but there are few offers in the region close to the appraisal. The samples presented values ranging from R\$ 16.00 / sq.m up to R\$ 19.00 / sq.m with areas ranging from 2,091.00 m² to 36,386.13 m². Differences in values are mainly due to characteristics such as location, area, constructive pattern, depreciation and access.

Considerations about the property

We understand that the market positioning of the properties under study has a medium degree of attractiveness, considering the current level of demand detected in competing properties. Regarding the current offer, warehouses with similar purposes were observed, with access and location as good as the ones in subject.

In more general terms, the properties have obvious advantages due to their location, they enjoy privileged access to both the main highways of the state and the proximity to the port of Suape.

We understand that the market is in a recovering moment, the effects of which are now seen in the asking prices of the region, mostly in land's prices.

The expectation of changing the market is based at the asking prices for warehouse's lease that shows a crawling for recuperation.

Property analysis

Land description

The property has the following characteristics:

Land

The land on which the property is located has the following basic characteristics

- Land gross area: 892,348.84 sq.m;
- Preservation area: 146,895.57 sq.m;
- Area with restrictions: 12,465.38 sq.m;
- Surplus area: (estimated) 103,000.00 sq.m;
- Access: Access to the property under study is considered good;
- Soil conditions: We did not receive information regarding the soil. However, we assume that the soil has enough capacity to support the existing structures or whose construction is proposed. We did not observe evidence to the contrary during the property inspection and the drainage is apparently adequate;
- Format: The land format is irregular;
- Topography: The land topography is Very good - flat or very light incline;
- Location: The property location is considered good;
- Public infrastructure: The area has basic infrastructure available. The items bellow are present:
 - Drinking water
 - Waste collection
 - Post office
 - Electricity
 - Rainwater
 - Sewage system
 - Road system
 - Telephone
 - Internet
 - Public transportation

APPROXIMATE PROPERTY DELIMITATION (WITHOUT SCALE):



Source: Google Earth Pro edited by Cushman & Wakefield

NOTE: The area of the land was obtained through the property registry provided by the client and was not verified on the spot by our technicians.

Buildings and improvements

G01 WAREHOUSE



Items	Characteristics
Description	The warehouse is composed of unit A and B
Composition	Ground floor Logistic area Mezzanine Support area
Structure	Concrete
Façade	Metallic and latex paint
Roof	Metallic
Vertical circulation	Stairs
Lighting	Fluorescent and natural
Fire prevention system	Hydrant and fire extinguishers
Clearance (m)	12.5
Main internal finishes	
Floors	Concrete
Wall	Latex paint

Area schedule

For determining the value in this study, areas were obtained through matching the information in the blueprint provided with the photos taken during inspection of the property:

AREA SCHEDULE		
LAND AREA	LAND AREA	LAND AREA
Land Area (sq.m)	892,348.84	Area Chart
BUILT AREA		
G01 - Unit A	53,930.00	Area Chart
G01 - Unit B	56,122.89	
TOTAL BUILT AREA	110,052.89	

Source: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

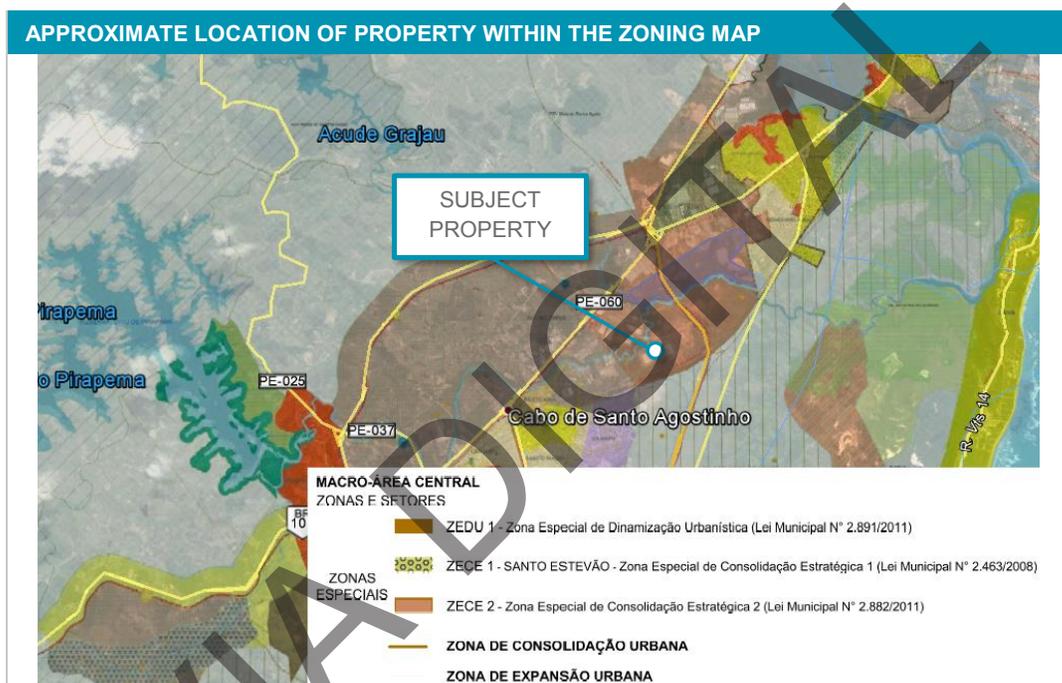
NOTE: Built areas were obtained from the drawings provided by the client. They were not verified during inspection.

VIA DIGITAL

Zoning

The guidelines governing the use and occupation of land in the Municipality of Cabo de Santo Agostinho are determined by Complementary Law #3,109 of December 22th, 2011 which is the law of land use planning and land use in the municipality of Cabo de Santo Agostinho.

According to current legislation, the property is in perimeter of **ZECE 2 - Special Zone of Strategic Consolidation 2.**



Source: Cabo de Santo Agostinho City Hall

Restrictions to use and Utilization

These are restrictions within municipal, state and federal context that establish how the soil is used in general, where we can classify:

- Restrictions of use;
- Restrictions of occupancy;

The first refers to the purposes of use of activities that can be installed on a certain segment of the physical space, meaning whether the land can be used for residential, commercial, industrial, and other purposes or activities, etc.

In turn, the second one refers exclusively to aspects of physical occupancy (retreat, maximum built area, maximum land occupancy area, maximum height, plot size, minimum percentage to be occupied by streets, green areas, and institutional areas, etc.).

Among the restrictions to occupancy, two basic and classic concepts stand out:

- Occupancy Rate: is the relation between area occupied by the horizontal projection of a given building and the plot or land area where it is located
- Plot ratio: understood as the relation existing between "computable" area of permitted building and the respective plot or land area.

Restrictions applicable to the property due ZECE 2 - Zona Especial de Consolidação Estratégica 2

Uses:

Logistic and commercial.

Occupation

- Occupancy rate: 0.50; and
- Plot ratio: maximum of 1.0, which means that the computable area¹ cannot exceed 1.0 times the land area.

NOTE: Information obtained by means of informal consultation at the Cabo de Santo Agostinho City Hall.

Zoning comments

We are not experts in the interpretation of the zoning law, but based on the information available, the property under study has its use in compliance with the current legislation.

¹ Computable Area: Area used by municipalities to calculate the maximum allowed land use. It varies by location. As a general rule, it includes the areas covered from the ground floor and generally excludes underground and operating areas on the upper floors, such as hoists and barges. It directly affects the economic use of land and can be altered by mechanisms such as onerous grants and inclusion of air rights certificates.

Appraisal

Appraisal process

We will abide by ABNT (Brazilian Association for Technical Standards) NBT14,653-1/2001 - ABNT General Procedures 14,653-02/2011 - Urban Properties and 14,653-4/2002 - Developments, as applicable.

The appraisal procedures described in the standards above are designed to assess the value of an asset, its fruits and rights, or the cost of the asset, as well as the method used to determine feasibility indicators:

Methodology

According to NBR 14653-1, April / 2001 the choice of methodology to be adopted depends on the nature of the property, the purpose of the appraisal and the availability, quality and quantity of information raised in the market.

We summarized below the usual methodologies as per standard:

Methods to identify the value of an asset, its yields and rights

Comparison Approach

This approach calculates the market value of an asset by adjusting the attributes of comparable elements in a sample. (NBR-14653-1, April/2001)

The data sample should, to the extent possible, be representative of the market of similar properties. Data is processed using factors to adjust the model variables and explain pricing trends.

Residual Approach

This approach uses a feasibility study to establish the market value of an asset based on its highest and best use, using a hypothetical development of comparable characteristics to those of the asset in question, and the situation of the market of which it is part, using different feasible scenarios for the construction and marketing of the product. (NBR-14653-1, April/2001)

This approach assumes that efficient use of the property is one that is technically feasible and recommended for a particular location and reference date. Here again, market and neighborhood trends are taken into consideration, within the uses currently permitted under law.

Furthermore, as this is a hypothetical development, we must not ignore the fact that market conditions when the development is built and ready for sale or lease may differ substantially those at the time the valuation hypothesis is formulated. Although we may design a variety of expected or likely economic scenarios, we cannot be certain of what the actual economic scenario will be when the development is complete and ready for sale or lease.

Replacement Cost Approach

"This approach calculates the value of an asset as the sum of the value of its components. If the objective of the appraisal is to determine the market value, then factors related to the sale must also be taken into consideration." (NBR-14653-1, April/2001)

In this approach, the total value of the study property is obtained by combining approaches and using the value of the land. In this case, the duly depreciated cost to reproduce buildings and betterments is considered, as is the sales factor.

The sales factor determines difference between the market value of an asset and the cost to rebuild or replace it. It may be greater or smaller than 1, depending on the market at the time of the appraisal.

Income Capitalization Approach

This approach establishes the value of an asset based on the present capitalization of the net revenue expected from the property under feasible scenarios. (NBR-14653-1, April/2001)

This approach must comply with NBR 14653-2:2011 – Urban property and NBR 14653-4:2002 – Enterprises, depending on the property being appraised.

In general terms, in this approach, revenue and expenses are estimated and a cash flow constructed using a minimum rate of attractiveness. The estimated value of the property is the current value of the cash flow discounted using the lowest attractive rate of return.

We point out that estimating the value of a property depends on revenue and expense premises, as well as the lowest attractive rate, which in turn is defined based on the availability of investment options in the capital market and on business risks. For this reason, estimates may vary as a function of market volatility in general.

Methods to identify the cost of an asset

Cost Comparison Approach

"This approach establishes the cost of an asset by technically processing the attributes of a comparable set of properties in a sample." (NBR-14653-1, April/2001)

This approach uses a sample of similar properties and projects to build models using the procedures of the Sale/Lease Comparison Approach.

Assessed Cost Approach

This approach identifies the cost of an asset or of its parts using summary or analytical estimates based on the quantity of services included and their respective direct and indirect costs. (NBR-14653-1, April/2001)

This approach is used to calculate the cost to rebuild the property and may use the base unit cost of construction or an estimate. The source of the data must be stated.

Methods to Identify the Indicators of Feasibility of the Economic Use of a Development

The usual appraisal procedures to determine feasibility indicators for the economic use of a given development are based on its projected cash flow, from which are obtained decision making indicators based on the net present value and internal rate of return, among others. (NBR-14653-1, April/2001)

Survey

According to applicable standards, when planning a survey, the objective is to make up a representative sample of market data on properties that are as similar as possible to the study property using all available evidence.

Comparison elements are collected in a survey of the real estate market using newspaper classifieds, broker contacts, local property agents, owners and other industry players. The standards require that elements for comparison have the following points of equivalence:

- Equivalent Situation: Preference will be given to properties that share the geo-socio-economic situation, are in the same neighborhood and zoned the same;
- Equivalent in Time: Whenever possible, comparison elements must refer to the same period as the appraisal;
- Equivalent Characteristics: Whenever possible, the properties used for comparison purposes must be similar to the study property in terms of their situation, extent of use, physical characteristics, suitability to their environment, utilization, etc.

Any one of the following data handling procedures may be used. Selection is normally a function of the volume of data and the quality of the information available.

- Factor Processing: data smoothing using study-based factors and criteria for subsequent statistical analysis of a homogeneous data set.
- Scientific methodology: empirical evidence treated using scientific methods resulting in a validated model of market behavior.

Appraisal specification

According to NBR-14653-1 of April 2001, the specification of an appraisal is related to the time required to complete it, the dedication of the valuation engineer, the market and the data available.

Indications of value may be specified in terms of the substantiation, or underlying factors, or accuracy.

Underlying factors are related to the depth of the appraisal. Accuracy is determined whenever it is possible to determine the degree of certainty of the appraisal.

The objective of having the client define an initial desired level for underlying factors is to determine the effort to be used in the valuation, but this does not guarantee that significant levels can be reached. Accuracy, on the other hand, depends exclusively on the characteristics of the market and the sample, and therefore cannot be set in principle.

Application of the methodology

The calculation and analyses of market values are based on the physical characteristics of the study property and its location within its region.

The appraisal process is completed upon submission of the appraisal result according to the approach used. When more than one approach is used, each one is judged based on its applicability and reliability, as well as the quantity and quality of the information available. Thus, the final value of the property may be based on one approach alone or on a correlation of some or all of them.

In this report, we chose to use the Income Approach by Discounted Cash Flow to determine the Market Value for Sale of the buildings, and the Comparison Approach together with Replacement Cost Approach to gauge.

We reinforce that the approach is basically due to the nature of asset under valuation, the purpose of the valuation and the availability, quality and quantity of the information collected in the local market.

Land value –Comparables Approach

As defined by Article 8,2,1 of ABNT NBR 14653-1:2001, the Comparable Sales/Lease Approach identifies the property's market value by technical treatment of the attributes of comparables included in the sample.

The Comparative Approach uses sale and/or lease offers of similar properties in the neighboring region. These offers are adjusted to even the differences among them, resulting from location, area, age, etc. The calculation is based on a usual comparative unit, such as, for instance, price per sqm. The adjustments are applied to the comparison unit chosen, and, then, that unit adjusted, is used for forming the final total value. The level of reliability this method presents depends on (i) availability of offers for sale and lease of similar properties, (ii) verification of the information, (iii) level of comparability, and (iv) absence of legal, environmental, soil factors, etc., which may alter the property's value opinion.

For the homogenization of unit values of the comparables, we used the following factors:

Factors that are applicable for land, constructions and improvements

Source, Offer or Elasticity Factor

Factor that assumes a discount over the asking price.

Next, we present the table of factors to be applied according to the elasticity comparables' asking prices present, which varies according to supply and demand, and the property's characteristics:

FACTOR	CRITERIA FOR ATTRIBUTION
1.00	Transaction
0.99 - 0.95	Low bargaining elasticity - Mature Markets Where Demand is Higher than Supply
0.90 - 0.94	Normal Bargaining Elasticity Under Normal Market Conditions
0.80 - 0.89	High Bargaining Elasticity - Markets where Supply is Higher than Demand
≤ 0.79	Very High Bargaining Elasticity - Markets Facing Clear Unbalance and/or Atypical Assets with Difficult Absorption on the Market

Source: Cushman & Wakefield Benchmark;

Location Factor

Factor that is used to adjust the characteristics of income level, density and prestige of the locations of the subject and comparable properties.

The Location Factor depends on the perception of value, by the market, regarding a given area. It is sought to obtain comparable samples in the same location as the subject property in order to avoid excessive adjustments. Where impossible, adjustments are made.

In the case of industrial and logistics properties, a road frontage is seen as a benefit. However, for the purpose of calculations, it is considered that properties within a same district have the same location.

Other factors that can affect the perception of value of a given location:

- Positioning with regards to a toll booth (that may add operational costs for the tenant);
- Position with regards to the closest urban center;
- Uses and density of occupation of the surroundings.

We have not adopted an objective mathematical formula for the adjustment of location characteristics between the subject property and the comparables. We understand that these must be considered on a case-by-case analysis.

Access Factor

Factor that is used to adjust the characteristics of access to the property, such as the existence of paving, number of lanes, distance to the main highway and returns.

For the Access Factor the following table is considered to establish a grade for the subject property and the comparables samples.

SCORE (0 to 100) - STANDARD	
95 - 100	Very Good - Paved accesses with no difficulty in circulation and mobility of people and vehicle
90 - 94	Good - Paved accesses with some type of difficulty in mobility of people or vehicles.
85 - 89	Regular - Paved access (usually of poor quality) with difficulty in mobility and circulation of both people and vehicles.
80 - 84	Poor - Non-paved access (or partially paved) with clear difficulty in mobility and locomotion
≤ 79	Very Poor - Non-paved access with intense difficulty in urban locomotion and mobility either influenced by rain seasons or not.

Source: Cushman & Wakefield Benchmark

After the grading of each sample and the subject property, the following formula is applied:

$$\text{Access Factor} = \frac{\text{Subject Property Access Grade}}{\text{Comparable Sample Access Grade}}$$

The result corresponds to the factor that is applicable to the comparable samples, so that they represent the potential value of the subject property.

Area Factor

Factor that considers the unitary value variation due to size of properties. The smaller the area, the greater the unitary value of the land or building, and vice-versa.

The following formula is used:

$$\text{Area Factor} = \frac{(\text{Area of the comparable sample})^{1/4 \text{ or } 1/8}}{\text{Area of the subject property}}$$

The following criteria is used:

- If the area difference between the subject property and the comparable sample is equal or lower to 30%, the result is elevated to the power of 0.25 (or $1/4$); e
- If it is superior to 30%, the result is elevated to the power of 0.125 (or $1/8$).

Factors applicable only to land

Topography Factor:

Factor that is used to adjust the characteristics of the topography of comparables samples to represent the value of the subject property.

The following formula is used:

$$\text{Topography Factor} = \frac{\text{Subject Property Topography Grade}}{\text{Comparable Sample Topography Grade}}$$

The topography grades for the subject property and the comparables samples are determined according to the criteria below:

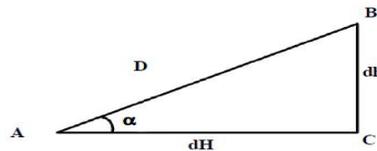
TOPOGRAPHY		
INCLINATION (%)	FACTOR OR SCORE	CONCEPT
0%	1.00	Very Good - no inclination or Flat
Slope up to 5%	1.05	Good - almost flat with D < 5%
Slope of 5% to 10%	1.11	Regular – Slope of 5% to 10%
Slope of 10% to 20%	1.25	Bad - Slope of 10% to 20%
Slope of 20% to 30%	1.43	Very Bad - Decline of 20% to 30%
Incline up to 10%	1.05	Good - Incline up to 10%
Incline of 10 to 20%	1.11	Regular - Incline of 10 to 20%
Incline above 20%	1.18	Bad - Incline above 20%
Below Street Level 1.00 m to 2.50 m	1.11	Regular - Below Street Level 1.00 m to 2.50 m
Below Street Level 2.50 m to 4.0 m	1.25	Bad - Below Street Level 2.50 m to 4.0 m
Above Street Level up to 2.0 m	1.00	Very Good - Above Street Level up to 2.0 m
Above Street Level 2.0 m to 4.0 m	1.11	Regular - Above Street Level 2.0 m to 4.0 m

Source: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (IBAPE STANDARD).

The Incline (D) is the ratio of the horizontal by the vertical distances between two points in space, as per the formula below.

Where:

$$D = \frac{dh}{dl} \times 100$$



In cases of recovery, such as land in a development zone, where the existing slope may result in savings in digging, retaining walls, throwing etc., being less frequent, should be detailed and justified.

Zoning Factor

Factor that considers the use regarding the zoning in which the property and the comparatives are inserted.

In densely populated urban areas the unit value of the land varies closely with its constructive potential. However, in low density areas, a low impact of this variable should be adopted, since the total use of this potential is unlikely.

Factors applicable only to constructions and improvements

Standard Factor

Factor used to adapt the physical characteristics, such as construction standard, building infrastructure, technical specifications or property category.

The standard factor is calculated using the following formula, which takes into account (i) the sample standard; (ii) the standard of the assessing; and (iii) the construction's weighted weight over the total value of the asset:

$$Standard\ Factor = 1 \pm W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

Source: Cushman & Wakefield Benchmark

Where:

FC = IBAPE STANDARD FACTOR (SUPPLIED BY IBAPE) FOR THE PROPERTY

FC	Standard factor for the property (obtained by table provided by Ibape)
CA	Unit Cost of Construction Valuating
Ca	Unit Cost of Construction Sample
CR8N	Standard Residential Cost for Building 8 floors for respective state
W	Weight of Construction Cost in Final Unit Value Composition

The unit cost of construction is calculated considering the following formula:

$$Unitary\ Cost = Cost\ R8N \times Factor\ IBAPE$$

The R8N Factor is the reference of the unit cost SINDUSCON for Standard Residential with 8 floors and Normal standard.

The IBAPE determines the following factors, in relation to R8N, to estimate the appropriate unit cost for each typology:

CONSTRUCTIVE STANDARD						
TYPE	GROUP	STANDARD	FACTOR (FC)			
			Inferior	Average	Superior	
1. Residential	1.1 Barraco (Shack)	1.1.1 Shack Rustic	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 Shack Simple	0,132	0,156	0,180	
	1.2 Casa (House)	1.2.1 House Rustic	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2 House Proletarian	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 House Economic	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 House Simple	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 House Average	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 House Superior	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 House Fine	3,331	3,865	4,399	
	1.3 Apartamento (Apartment)	1.2.8 House Luxury	4,843	4,843	4,843	
		1.3.1 Apartment Economic	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2.1 Apartment Simple without Elevator	1,032	1,266	1,500	
		1.3.2.2 Apartment Simple with Elevator	1,260	1,470	1,680	
		1.3.3.1 Apartment Average without Elevator	1,520	1,746	1,980	
		1.3.3.2 Apartment Average with Elevator	1,692	1,746	1,980	
		1.3.4.1 Apartment Superior without Elevator	1,992	2,226	2,460	
		1.3.4.2 Apartment Superior with Elevator	2,172	2,406	2,640	
		1.3.5 Apartment Fine	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 Apartment Luxury	3,490	3,650	3,850			
2. Commercial, Services and industrial	2.1 Escritório (Office)	2.1.1 Office Economic	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2.1 Office Simple without Elevator	0,972	1,206	1,440	
		2.1.2.2 Office Simple with Elevator	1,200	1,410	1,620	
		2.1.3.1 Office Average without Elevator	1,452	1,656	1,860	
		2.1.3.2 Office Average with Elevator	1,632	1,836	2,040	
		2.1.4.1 Office Superior without Elevator	1,872	2,046	2,220	
		2.1.4.2 Office Superior with Elevator	2,052	2,286	2,520	
		2.1.5 Office Fine	2,532	3,066	3,600	
		2.1.6 Office Luxury	3,610	3,850	4,000	
		2.2 Galpão (Warehouse)	2.2.1 Warehouse Economic	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Warehouse Simple	0,982	1,125	1,268	
	2.2.3 Warehouse Average	1,368	1,659	1,871		
2.2.4 Warehouse Superior	1,872	1,872	1,872			
3. Special	3.1 Cobertura (Cover Structure)	3.1.1 Cover Simple	0,071	0,142	0,213	
		3.1.2 Cover Average	0,229	0,293	0,357	
		3.1.3 Cover Superior	0,333	0,486	0,639	

Source: Brazilian Institute of Evaluations and Expertise (NORMA IBAPE 2017)

Depreciation Factor

In order to consider, the state of conservation of the comparative properties in relation to the property evaluated, a depreciation factor was applied according to Ross-Heidecke criteria. The detailed explanation of the depreciation criterion is given below.

Applicable to:

- Buildings and improvements in general, including constructions and infrastructure.

*It is important to note that this is **physical** rather than **accounting depreciation**.*

Depreciation Criteria

Depreciation is the difference between the new construction's cost and its current value. Depreciation includes loss in value under three basic categories: (1) physical deterioration; (2) functional obsolescence, and (3) external obsolescence.

- Physical deterioration is the result of use and environmental actions under the structure that reduce the building's price;
- Functional obsolescence is the effect of depreciation on the value owed resulting from architectural adjustments that affect its current use. It can be caused by changes made over the years that make some structural, material or architectural aspects obsolete according to the current standards;
- External obsolescence is the adverse effect on value caused by influencing factors that are not related with the property per se. They include changes in use and occupancy, and adverse economic scenarios.

The depreciation applied to buildings on this work takes into account the following formula:

$$Foc = R + Kd \times (1 - R)$$

Where:

DEPRECIATION	
Unitary Value	Vunt
Residual coefficient corresponding to the quality (TABLE 1)	R
Ross/Heideck coefficient (TABLE 2)	Kd

Source: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Ross-Heidecke's Physical Depreciation Criteria

The Ross-Heidecke depreciation criterion was created to take into account the physical depreciation resulting from the building's age and state of preservation. In practice, the building's age is estimated in terms of percentage by dividing the perceived age by the estimated economic lifespan for the type of construction.

Next, the state of preservation is assessed according to the table below:

STATE OF REPAIR ACCORDING TO ROSS-HEIDECKE STANDARD

a	New	f	Between simple and important repairs
b	Between new and regular	g	Important repairs
c	Regular	h	Between important repairs and no value
d	Between fair and simple repairs	i	No value construction
e	Simple repairs		

Kd is estimated according to the state of preservation and percentage of remaining lifespan (perceived age/lifespan), according to the following Ross Heidecke table:

AGE AS % OF THE USEFUL LIFE	REPAIR STATE							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0.990	0.987	0.965	0.910	0.841	0.661	0.469	0.246
2.5	0.988	0.984	0.963	0.908	0.809	0.660	0.468	0.246
3	0.985	0.982	0.960	0.905	0.807	0.658	0.467	0.245
3.5	0.982	0.979	0.958	0.903	0.805	0.656	0.466	0.244
4	0.979	0.976	0.955	0.900	0.802	0.654	0.464	0.243
4.5	0.977	0.973	0.953	0.898	0.800	0.653	0.463	0.243
5	0.974	0.971	0.950	0.895	0.798	0.651	0.462	0.242
5.5	0.971	0.968	0.947	0.893	0.796	0.649	0.461	0.241
6	0.968	0.965	0.944	0.890	0.793	0.647	0.459	0.240
6.5	0.966	0.962	0.942	0.888	0.791	0.645	0.458	0.240
7	0.963	0.960	0.939	0.885	0.789	0.643	0.457	0.239
7.5	0.960	0.957	0.936	0.882	0.787	0.641	0.456	0.238
8	0.957	0.954	0.933	0.879	0.784	0.639	0.454	0.237
8.5	0.954	0.951	0.930	0.877	0.782	0.637	0.453	0.237
9	0.951	0.948	0.927	0.874	0.779	0.635	0.451	0.236
9.5	0.948	0.945	0.924	0.871	0.777	0.633	0.450	0.235
10	0.945	0.942	0.921	0.868	0.774	0.631	0.448	0.234

For practical reasons the table above include only the factors up to 10% of the useful life. The original table includes the factors of up to 100%.

Next, we present the table with lifespan and obsolescence (for commercial buildings only):

TABLE 1 – LIFESPAN AND OBSOLETE				
TYPE	STANDARD	LIFE OF REFERENCE OR LIFESPAN (YEARS)	RESIDUAL COEFFICIENT (R) IN %	TYPE
Commercial	Office	Economic	70	20%
		Simple	70	20%
		Regular	60	20%
		Superior	60	20%
		Fine	50	20%
		Luxury	50	20%
	Warehouses	Economical	60	20%
		Simple	60	20%
		Average	80	20%
		Upscale	80	20%
	Cover Structure	Economic	20	10%
		Regular	20	10%
		Superior	30	10%

Source: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

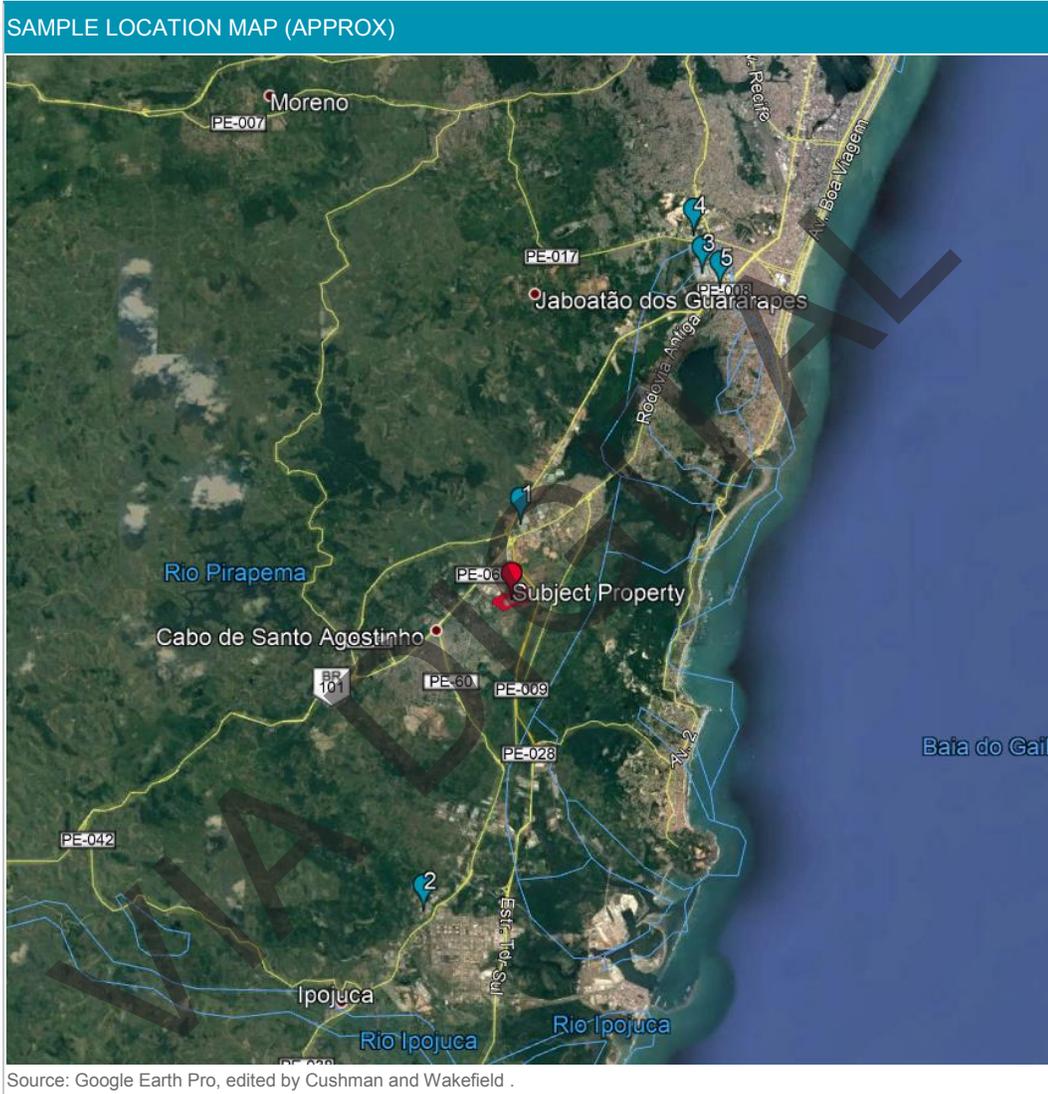
Market Value for Lease

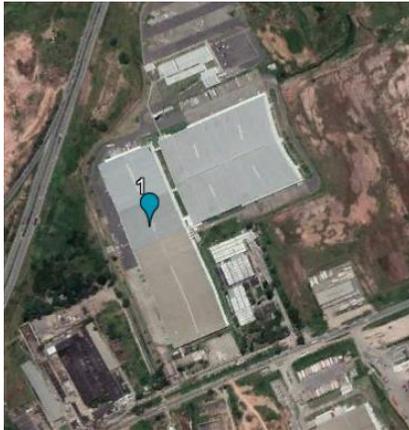
The following is the result of the calculations for determination of the Market Value for Lease:

LEASE VALUE DETERMINATION THROUGH THE COMPARISON APPROACH	
BUILDINGS	Warehouse
Lease Unitary Value (R\$/sqm)	16.86
Built area	110,052.89
Monthly Lease Value (R\$)	1,855,625.09

On the next page we present the research done, pointing out the elements used and the treatment of the sample, related to the determination of the Market Value for Rental of the property under study.

Sampling analysis





Sample #1

The property is denominated Armazenna 5 Suape - Centro Logístico. It is located on BR – 101 Road, Cabo de Santo Agostinho/PE, distant approximately 800 m from the appraised property, has 21,012.00 sq.m of built area. The asking price for the unit's lease is R\$ 18.50/sq.m of constructed area. The adjusted price is R\$ 15.01/sq.m of constructed area.

The sample is compared in the following way with the appraised property:

- ACCESS: Similar
- DEPRECIATION: Worse
- LOCATION: Worse
- STANDARD: Better



Sample #2

The property is denominated GLP Suape II. It is located on PE – 060 Road, Ipojuca/PE, distant approximately 14 km from the appraised property, has 36,386.13 sq.m of built area. The asking price for the rental of the unit is R\$ 17.00/sq.m of built area. The adjusted price is R\$ 17.88/sq.m of constructed area.

The sample is compared in the following way with the appraised property:

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ ACCESS: Similar ▪ DEPRECIATION: Worse ▪ LOCATION: Worse ▪ STANDARD: Similar | <ul style="list-style-type: none"> ▪ ACCESS: ▪ DEPRECI ▪ LOCATIO ▪ STANDAF |
|--|--|

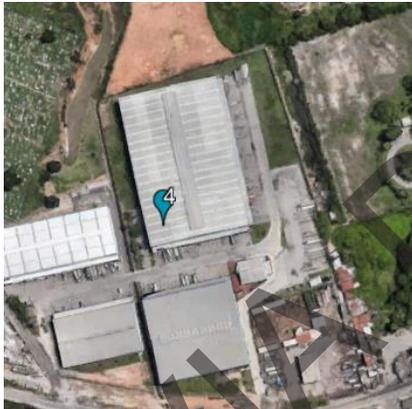


Sample #3

The property is denominated Armazenna 2 - Centro Logístico. It is located on Riachão Street, Jaboatão dos Guararapes/PE, distant approximately 10 km from the appraised property, has 8,128.00 sq.m of built area. The asking price for the unit's lease is R\$ 19.00/sq.m of constructed area. The adjusted price is R\$ 17.60/sq.m of constructed area.

The sample is compared in the following way with the appraised property:

- | | |
|-----------------------|-----------|
| ▪ ACCESS: Worse | ▪ ACCESS: |
| ▪ DEPRECIATION: Worse | ▪ DEPRECI |
| ▪ LOCATION: Better | ▪ LOCATIO |
| ▪ STANDARD: Similar | ▪ STANDAF |



Sample #4

The property is denominated Condomínio Industrial Ajam I. It is located on Eixo de Integração, Jaboatão dos Guararapes/PE, distant approximately 11 km from the appraised property, has 8,000.00 sq.m of built area. The asking price for the unit's lease is R\$ 16.00/sq.m of constructed area. The adjusted price is R\$ 15.91/sq.m of constructed area.

The sample is compared in the following way with the appraised property:

- ACCESS: Worse
- DEPRECIATION: Worse
- LOCATION: Better
- STANDARD: Similar

**Sample #5**

The property is denominated Armazenna 3 - Centro Logístico. It is located on Porto Franco Street, Jaboatão dos Guararapes/PE, distant approximately 10 km from the appraised property, has 12,091.00 sq.m of built area. The asking price for the unit's lease is R\$ 19.00/sq.m of built area. The adjusted price is R\$ 17.92/sq.m of built area.

The sample is compared in the following way with the appraised property:

- ACCESS: Worse
- DEPRECIATION: Worse
- LOCATION: Better
- STANDARD: Similar

VIA DIGITAL

DESCRIPTION OF PROPERTY AND MARKET COMPARABLES - LEASE								
	ADDRESS	LAND AREA (SQ.M)	BUILT AREA (SQ.M)	LEASE ASKING PRICE	LEASE UNIT VALUE (R\$/SQ.M OF BUILT AREA)	BROKER/INFORMER	NAME	PHONE
A	Engenho Cedro SC Condomínio Cone Multimodal 2 - Cabo de Santo Agostinho/PE	892,348.84	110,052.89	-	-	-	-	-
MARKET COMPARABLES								
1	Amazenna 5 Suape - Centro Logístico Road BR 101 South, n/a - Cabo de Santo Agostinho/PE	273,842.00	21,012.00	388,722.00	18.50	GL Empreendimentos	Raphael Pereira	(81) 3878-6046
2	GLP Suape II Road PE 060, Km 12.2 - Ipojuca/PE	50,000.00	36,386.13	618,564.21	17.00	GLP - Global logistic Properties	Regina Kono	(11)3500-3685
3	Amazenna 2 - Centro Logístico Street Riachão, 807 - Jaboatão dps Guararapes/PE	273,842.00	8,128.00	154,432.00	19.00	GL Empreendimentos	Raphael Pereira	(81) 3878-6046
4	Condomínio Industrial Ajam I Eixo de Integração, 732 - Jaboatão dps Guararapes/PE	90,000.00	8,000.00	128,000.00	16.00	Condomínio Industrial Ajam	Ricardo Lira	(81) 3476-1166
5	Amazenna 3 - Centro Logístico Street Porto Franco, 443 - Jaboatão dps Guararapes/PE	28,000.00	2,091.00	39,729.00	19.00	GL Empreendimentos	Raphael Pereira	(81) 3878-6046

DESCRIPTION OF PROPERTY AND MARKET COMPARABLES - LEASE									
	TRADING FACTOR	ACCESS	DEPRECIATION	LOCATION	STANDARD	INITIAL ADJUSTMENT VALUE (RS/SQ.M)	FINAL ADJUSTMENT VALUE (RS/SQ.M)	RESULTING FACTOR	
A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	-	-		
MARKET COMPARABLES									
1	0.90	1.00 Similar	1.02 Worse	1.06 Worse	0.82 Better	15.01	15.01	0.90	
2	0.90	1.00 Similar	1.04 Worse	1.13 Worse	1.00 Similar	17.88	17.88	1.17	
3	0.90	1.06 Worse	1.02 Worse	0.95 Better	1.00 Similar	17.60	17.60	1.03	
4	0.90	1.12 Worse	1.08 Worse	0.90 Better	1.00 Similar	15.91	15.91	1.10	
5	0.90	1.06 Worse	1.04 Worse	0.95 Better	1.00 Similar	17.92	17.92	1.05	
						Average	16.86	16.86	

STATISTICAL ANALYSIS

Comparables average unitary (R\$/sq.m): 17.90

FIRST ADJUSTMENT		FINAL ADJUSTMENT	
Upper Limit (+30%):	21.92	Upper Limit:	17.77
Lower Limit (+30%):	11.80	Lower Limit:	15.95
Proposed Interval:	30%	Confidence Interval:	80%
Number of Elements:	5	Significance of the Confidence Interval:	20%
		Amplitude of the Confidence Interval:	11%
		Standard Deviation	1.33
		"t" Student Distribution:	1.53
		Number of elements after final adjustment:	5
		Ratio (Deviation/Average)	0.08
Adjusted Average Unit Value (R\$/sq.m)	16.86	Final Adjustment Value (R\$/sq.m)	16.86
		Sale Market Value (R\$):	1,855,625.09

Replacement cost approach

As defined by Article 8,2,1 of ABNT NBR 14653-1:2001, the Replacement Cost Approach indicates the property's value by the sum of values of its components. If the purpose is that of identifying the market value, the commercialization factor must be taken into account.

The Replacement Cost Approach is based on the concept that a well-informed buyer would pay for the property being appraised nothing more than the cost of building something similar with the same use. A depreciation value is applied to the costs of duplicating the buildings and improvements, taking into account the physical and functional aspects, lifespan, and state of preservation. This method is particularly applicable when the property being appraised presents relatively new improvements to it that represent the best use of the land, or when relatively unique or specialized improvements are built on the site, and there are not many sale and/or lease offers of similar properties.

Land value –Comparables Approach

For each of the comparative elements of land offers in the region homogenization factors were used to adjust them to the characteristics of the property evaluated.

The methodology was described in the previous section.

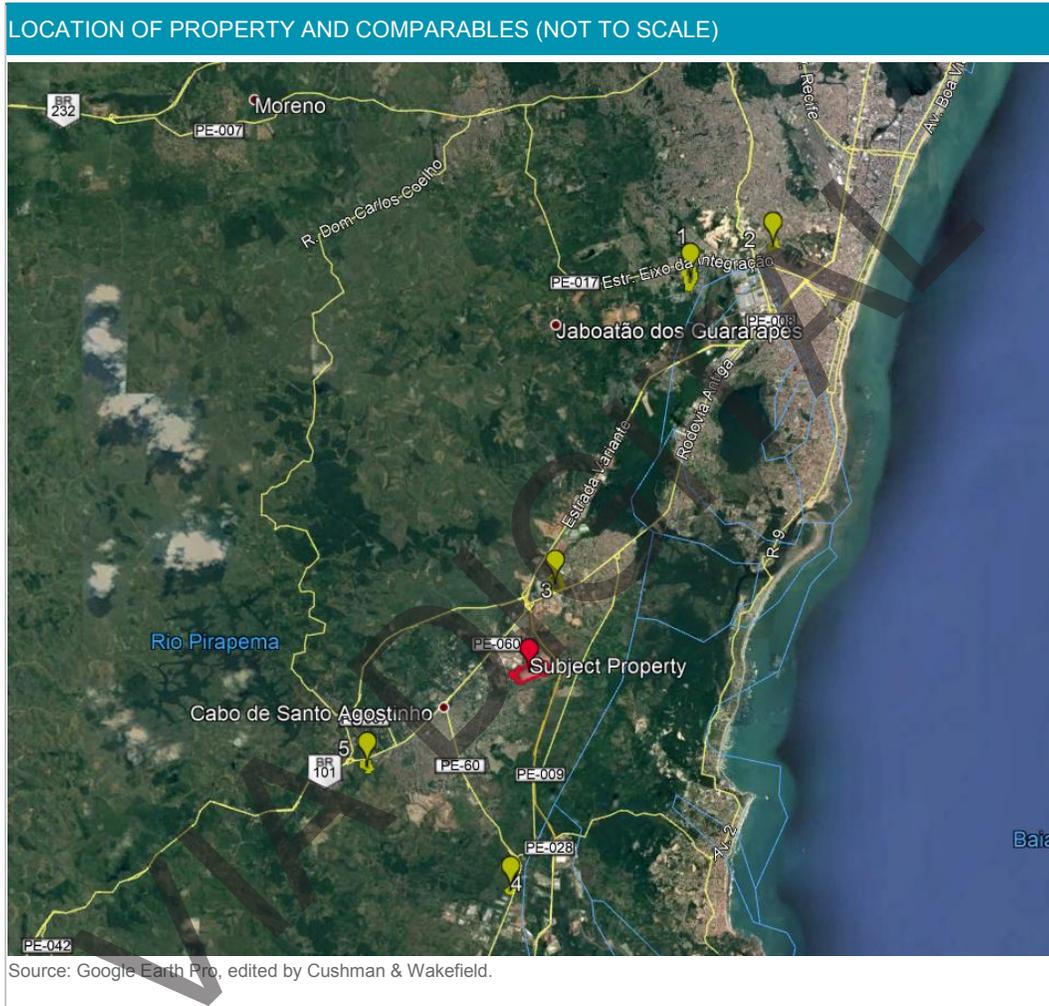
Next, we present the calculation memorial to determine the value of the property according to the Replacement Cost Approach

LAND SALE VALUE DETERMINATION THROUGH THE COMPARISON APPROACH	
Average unitary – Equivalent area (R\$/ sq.m)	161.12
Equivalent area (sq.m)	748,923.99
Average unitary – Total area (R\$/ sq.m)	135.22
Total area (sq.m)	892,348.84
Sale Market Value (R\$)	120,666,807.77

LAND SALE VALUE DETERMINATION THROUGH THE COMPARISON APPROACH	
Average unitary – Total area (R\$/ sq.m)	135.22
Surplus area (sq.m)	103,000.00
Sale Market Value (R\$)	13,928,052.17

In the next pages, we present the research of comparables sales offers, pointing out their characteristics and the factor adjustment process.

Analysis of the Comparable Samples





Sample #1

The property is located on Vera Cruz Street, Jaboatão dos Guararapes/PE, distant approximately 10 km from the appraised property, has 11,500.00 sq.m of total area.

The land is governed by the zoning law ZIP 1 - Productive Interest Zone 1 Jaboatão and has a maximum utilization coefficient of 1.20.

The asking price for the sale of the property is R\$ 130.43/sq.m. The adjusted price is R\$ 129.00/sq.m.

The sample is compared in the following way with the appraised property:

- ACCESS: Worse
- AREA: Smaller
- LOCATION: Worse
- TOPOGRAFY: Worse
- ZONING: Better



Sample #2

The property is located on BR 101 Road, Jaboatão dos Guararapes/PE, distant approximately 12 km from the appraised property, has 52,000.00 sq.m of total area.

The land is governed by the zoning law ZIP 1 - Productive Interest Zone 1 Jaboatão and has a maximum utilization coefficient of 1.20.

The asking price for the sale of the property is R\$ 192.31/sq.m. The adjusted price is R\$ 188.53/sq.m.

The sample is compared in the following way with the appraised property:

- ACCESS: Worse
- AREA: Smaller
- LOCATION: Worse
- TOPOGRAFY: Worse
- ZONING: Better



Sample #3

The property is located on Antiga Estrada Rodovia Road, Cabo de Santo Agostinho/PE, beside the appraised property, has 201,650.00 sq.m of total area.

The land is governed by the zoning law ZECE 1 - Special Zone of Strategic Consolidation 1.

The asking price for the sale of the property is R\$ 200.00/sq.m. The adjusted price is R\$ 161.77/sq.m.

The sample is compared in the following way with the appraised property:

- ACCESS: Similar
- AREA: Smaller
- LOCATION: Similar
- TOPOGRAFY: Worse
- ZONING: Similar



Sample #4

The property is located on Arminio Guilherme Road, Cabo de Santo Agostinho/PE, distant approximately 10 km from the appraised property, has 46,393.00 sq.m of total area.

The land is governed by the zoning law ZI - Macro area of Suape and has a maximum utilization coefficient of 1.00.

The asking price for the sale of the property is R\$ 129.33/sq.m. The adjusted price is R\$ 132.55/sq.m.

The sample is compared in the following way with the appraised property:

- ACCESS: Worse
- AREA: Smaller
- LOCATION: Worse
- TOPOGRAFY: Worse
- ZONING: Worse



Sample #5

The property is located on Antiga Estrada Rodovia Road, Cabo de Santo Agostinho/PE, distant approximately 8 km from the appraised property, has 64,554.00 sq.m of total area.

The land is governed by the zoning law Juçaral Zone.

The asking price for the sale of the property is R\$ 179.88/sq.m. The adjusted price is R\$ 193.75/sq.m.

The sample is compared in the following way with the appraised property:

- ACCESS: Similar
- AREA: Smaller
- LOCATION: Worse
- TOPOGRAFY: Worse
- ZONING: Worse

DESCRIPTION OF PROPERTY AND MARKET COMPARABLES

ADDRESS TYPE	LAND AREA (SQ.M)	PPA AREA (SQ.M)	OTHER RESTRICTIONS AREAS (SQ.M)	BUILT AREA (SQ.M)	ASKING PRICE (R\$)	UNITARY VALUE (net of constructions) - TOTAL LAND AREA (SQ.M)	BROKER/INFORMER	NAME	PHONE
A Engenho Cedro SC Condomínio Cone Multimodal 2 - Cabo de Santo Agostinho/PE	892,348.84	146,895.57	12,465.38	110,052.89	-	-	-	-	-
MARKET COMPARABLES									
1 Street Vera Cruz, Jaboão dos Guararapes/PE	11,500.00	0.00	0.00	0.00	1,500,000.00	130.43	LUIZ HENRIQUE DE ALBUQUERQUE MARANHÃO	Luiz	(081) 99971-8299
2 Road BR 101 South, Jaboão dos Guararapes/PE	52,000.00	0.00	0.00	0.00	10,000,000.00	192.31	Imobiliária Novo Recife	Herman	(81) 99926-5550
3 Road Antiga Estrada Rodovia, Cabo de Santo Agostinho/PE	201,650.00	0.00	0.00	0.00	40,330,000.00	200.00	NE Connection	Pedro/Joel	(81) 4102-2243 / (81) 98188-9917
4 Road Arminio Guilherme, Cabo de Santo Agostinho/PE	46,393.00	0.00	0.00	0.00	6,000,000.00	129.33	NE Connection	Pedro/Joel	(81) 4102-2243 / (81) 98188-9917
5 Road Antiga Estrada Rodovia, Cabo de Santo Agostinho/PE	64,544.00	0.00	0.00	0.00	11,610,000.00	179.88	NE Connection	Pedro/Joel	(81) 4102-2243 / (81) 98188-9917

ADJUSTMENT OF SALE VALUES

	TRADING FACTOR	ACCESS	AREA	LOCATION	TOPOGRAPHY	ZONING	INITIAL ADJUSTMENT VALUE (R\$/SQ.M)	FINAL ADJUSTMENT VALUE (R\$/SQ.M)	RESULTING FACTOR
A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00			

MARKET COMPARABLES

1	0.90	1.12 Worse	0.59 Smaller	1.38 Worse	1.05 Worse	0.95 Better	129.00	129.00	1.10
2	0.90	1.19 Worse	0.72 Smaller	1.13 Worse	1.11 Worse	0.95 Better	188.53	188.53	1.09
3	0.90	1.00 Similar	0.85 Smaller	1.00 Similar	1.05 Worse	1.00 Similar	161.77	161.77	0.90
4	0.90	1.12 Worse	0.71 Smaller	1.20 Worse	1.05 Worse	1.06 Worse	132.55	132.55	1.14
5	0.90	1.00 Similar	0.74 Smaller	1.13 Worse	1.05 Worse	1.29 Worse	193.75	193.75	1.20
Average							161.12	161.12	

STATISTICAL ANALYSIS

Comparables average unitary (R\$/sq.m): 166.39

FIRST ADJUSTMENT		FINAL ADJUSTMENT	
Upper Limit (+30%):	209.46	Upper Limit:	181.87
Lower Limit (+30%):	112.78	Lower Limit:	140.37
Proposed Interval:	30%	Confidence Interval:	80%
Number of Elements:	5	Significance of the Confidence Interval:	20%
		Amplitude of the Confidence Interval:	26%
		Standard Deviation	30.27
		"t" Student Distribution:	1.53
		Number of elements after final adjustment:	5
		Ratio (Deviation/Average)	0.19
Adjusted Average Unit Value (R\$/sq.m)	161.12	Final Adjustment Value (R\$/sq.m)	161.12
		Sale Market Value (R\$):	120,666,807.77

VIA DIGITAL

Determining the Value of Buildings

The calculation of the cost of the constructions was done by an estimated cost of construction per square meter as new for the construction according to its type of finish and installations, applying this unit cost on its respective constructed area.

Trading Factor

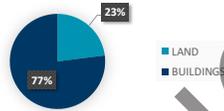
We adopted the commercialization factor of 0.90 to consider the market value of the property equivalent to its reproduction, at a discount of 10% (ten percent), in view of the good use of the land, its adequacy to the site and market conditions, attributing liquidity to the property.

Next, we present the calculation memorial to determine the value of the property, according to the Replacement Cost Approach.

VIA DIGITAL

REPLACEMENT COST APPROACH

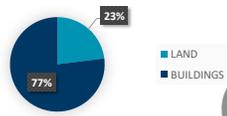
LAND												
ADDRESS		LAND AREA (M²)		IDEAL FRACTION		UNITARY VALUE (R\$/M²)		TOTAL VALUE				
Engenho Cedro 5C Condomínio Cone Multimodal 2 - Cabo de Santo Agostinho/PE		892,348.84		0.25		135.22		30,030,564.01				
BUILDINGS												
DESCRIPTION	MEASURE	IBAPE DESCRIPTION	R/N COST (R\$)	R/N BASE/OCTOBER	ADJUSTED COST (R\$)	AGE (YEARS)	REPAIR STATE	USEFUL LIFE (YEARS)	AGE IN % OF LIFE	DEPRECIACÃO	COST OF NEW CONSTRUCTION (R\$)	VALUE OF DEPRECIATED CONSTRUCTION (R\$)
Galpão G01 - Setor A	53,930.00	2.2.3 Galpão Médio-INF.	1.37	1,412.38	1,932.14	8.00	b	80.00	1.00	0.97	104,200,085.85	100,583,634.31
SUBTOTAL	53,930.00										104,200,085.85	100,583,600.00
SUMMARY OF MARKET REPLACEMENT SALE VALUE												
TOTAL REPLACEMENT COST (R\$)											130,614,164.01	
COMMERCIALIZATION FACTOR											0.90	
SALE MARKET VALUE (R\$)											117,553,000.00	
PROPERTY VALUE - BUILDINGS											2,180.00	
PROPERTY VALUE - LAND											132.00	



In summary, as can be observed in the conclusion presented above, we have the Market Value for Sale of the real estate appraisal in R\$ 117,553,000.00.

REPLACEMENT COST APPROACH

LAND												
ADDRESS	LAND AREA (M²)		IDEAL FRACTION	UNITARY VALUE (R\$/M²)			TOTAL VALUE					
Engenho Cedro 5C Condomínio Cone Multimodal 2 - Cabo de Santo Agostinho/PE	892,348.84		0.27	135.22			31,997,794.64					
BUILDINGS												
DESCRIPTION	MEASURE	IBAPE DESCRIPTION	R\$N COST (R\$)	R\$N BASE/OCTOBER	ADJUSTED COST (R\$)	AGE (YEARS)	REPAIR STATE	USEFUL LIFE (YEARS)	AGE IN USE LIFE	DEPRECIACÃO	COST OF NEW CONSTRUCTION (R\$)	VALUE OF DEPRECIATED CONSTRUCTION (R\$)
Galpão G01 - Setor B	56,122.89	2.2.3 Galpão Médio.L.INF.	1.37	1,412.38	1,932.14	6.00	b	80.00	1.00	0.97	108,437,047.21	104,673,544.30
SUBTOTAL	56,122.89										108,437,047.21	104,673,500.00



In summary, as can be observed in the conclusion presented above, we have the Market Value for Sale of the real estate appraisal in R\$ 123,004,000.00.

Income Capitalization by Discounted Cash Flow Approach

The analysis model used in the appraisal was the Income Capitalization Approach by Discounted Cash Flow - which embraces the venture's operational cycle and may define it as the venture's exploration period. Projections are usually divided into 2 parts:

- Explicit projection period: allowing a future stage of greater time proximity and better predictability conditions, normal established at 10 years.
- Residual Value: equal to the venture's remaining useful life. This long-term future cash flow is substituted by a single equivalent amount at the end of the explicit projection period.

The analysis model uses the venture's figures before tax. To determine the market value of the venture a cash flow was created for the projection period of 17 years.

Logistics warehouse condominium

An analysis period of 17 operating years was used in the property's appraisal, with cash flow initiating in December 2018 with a monthly distribution, approximately reflecting the venture's performance. We assumed that a period of 12 years is sufficient and realistic to analyze the results for this type of property, including contractual changes that may arise in the period. Although this type of asset has a longer useful life, an investment analysis becomes more significant when limited to a period considerably shorter than the actual economic useful life, though long enough for a potential investor.

The revenue and expenses that an investor will incur in this type of investment vary during the period analyzed. The parameters underpinning the projected net future operating revenue relied on information provided by the client and current practices in the warehouses sector in the region.

Assumptions - Operational Cycle

The main premises adopted were:

- Leased Area: 110,053 sqm, according to the rent roll;
- IPTU: R\$ 118,000.00/month (informed by the client);
- Condominium: R\$ 2.71/sqm/month (informed by the client);
- The potential warehouse rental revenue is based on the Comparison Approach presented before, R\$ 16.86/sqm;
- We consider that the economic situation of the country will not undergo significant changes in the analyses period;
- We have considered real annual growth² of the market operation and expense near 1.10% for revenues and for expenses;
- We emphasize that this report is comprised of estimates and projects compiled by CUSHMAN & WAKEFIELD in an economic and financial analysis model relying on data provided by the client and market data surveys. The statements, estimates and projections significantly reflect our assumptions and judgments about future expected results, including assumptions of the operating plan, economic outlook and other assumptions that depend on the projected results;

² This is a percentage of the average between the estimated growth rates for Industrial GDP and for Services GDP, obtained by the Central Bank of Brazil (BACEN) website "System of Market Expectations".

- In the cash flow we do not apply the inflation rate;
- We believe that all lease agreements will have a 75% renewal probability;
- It is important to note that this report is made up of estimates and projections structured by CUSHMAN & WAKEFIELD in an economic-financial analysis model based on data provided by Vortex or Alianza and market data collection. These statements, estimates and projections significantly reflect assumptions and judgments regarding expected future results, including operating plan assumptions, the economic scenario, among other assumptions on which the projected results depend; and
- We assumed real annual growth for the operation.

CAPM - Capital Asset Pricing Model

We used the Capital Asset Pricing Model to determine the discounted cash flow rate. Traditionally, local realtors use a compound estimate based on the Brazilian long-term interest rate (TJLP) and a risk spread associated with the property and the market it is a part of. However, the CAPM approach enables simultaneously analyzing the impact of both risk and profitability and is calculated based on reasonably available public data.

Each month Cushman & Wakefield estimates the CAPM for each type of property, based on local and international reference prices for similar assets.

For the national market of industrial and logistic real estate, we have for the base date of November 30th, 2018 a Real CAPM rate of 9.24% pa.

Furthermore, when calculating a reference point for the Brazilian market in general, we used a 15% range around the rate above to reflect markets where the risk is larger or smaller. Using the results from the calculations we arrive at the following range:

Lower limit	Market average	Upper Limit
7.85%	9.24%	10.63%

Cushman & Wakefield started to determine a specific discount rate for the property in 4Q17. In this way, we were able to monitor these indicators and make any adjustments required due to updates in market and/or book value.

Discount Rate

The rate at which the 12-year operating cash flow was discounted to comprise the present value of the property reflects the risk of:

- External environment: current conditions of the market in the region of influence, in addition to the country's economic fundamentals, and
- Internal environment: the operating conditions and performance of the venture and the capital structure of its owners.

Based on the CAPM result shown above, we arbitrate a specific property risk, which may contribute positively or negatively to the overall risk to be applied in calculating the net present value.

The risk spread of the venture is composed of specific variables of the industrial real estate market and of logistics. The composition of the spread was considered as components such as location, market competition, quality and state of conservation of the facilities and historical operational performance.

For the property in question we adopted the discount rate of 8.75% pa based on its market situation, the quality of the asset, its location and its positioning against the competition.

Cap Rate

We used the Cap Rate of 9.00% pa to form a residual market value opinion of the property in year 12 of the analysis period. The rate is applied to the estimated net operating revenue in year 13 of the analysis period. The residual market value is then summed to comprise the venture's final operating cash flow.

Inflation

For the cash flow we didn't use inflation rate. All rates represent real return.

Expenses

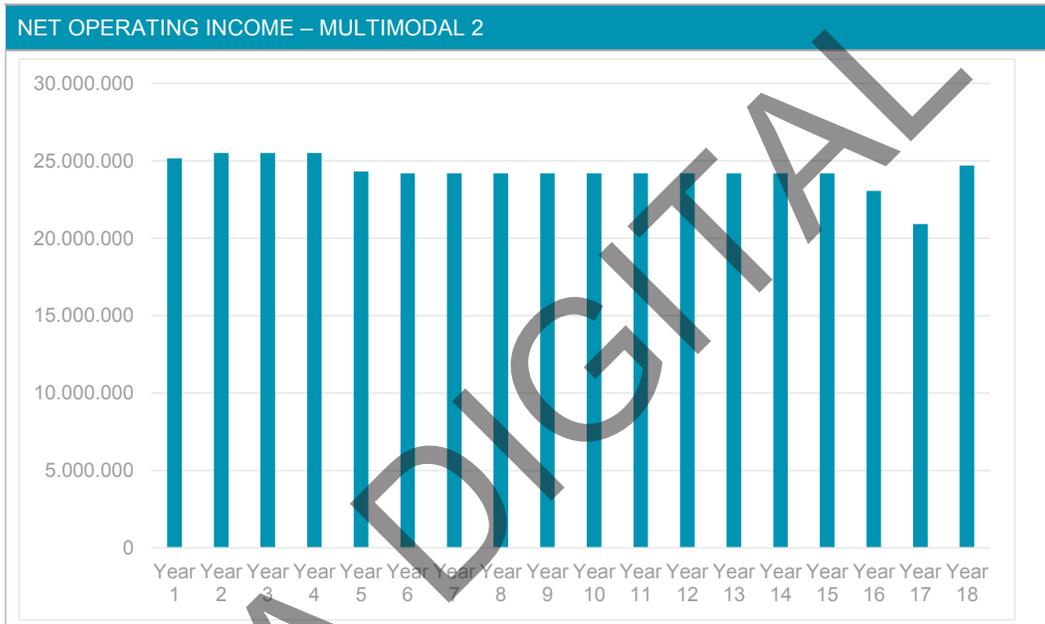
In this analysis, there were considered the following expenses:

- IPTU (reimbursable);
- Condominium (reimbursable);
- *FRA – Fundo de Reposição de Ativos* (AMF - Asset Maintenance Fund);
- Property Insurance;
- Utilities; and
- Lease commission.

Cash Flow Results

Net Operating Income

The Net Operating Income for the first operational year of the cash flow for the Multimodal 2 is R\$ 25,160,285.21 and R\$ 24,701,127.03 for the 18th year. The years 16 and 17 are when there are end of contracts, considering 50% of renewal.



Multimodal 2 Cash Flow:

	Forecast									
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Total
For the Years Ending	nov-2019	nov-2020	nov-2021	nov-2022	nov-2023	nov-2024	nov-2025	nov-2026	nov-2027	
Rental Revenue										
Potential Base Rent	25,414,394	25,765,560	25,765,560	25,765,560	24,554,977	24,444,924	24,444,924	24,444,924	24,444,924	446,324,912
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-4,327,682
Scheduled Base Rent	25,414,394	25,765,560	25,765,560	25,765,560	24,554,977	24,444,924	24,444,924	24,444,924	24,444,924	441,997,230
Total Rental Revenue	25,414,394	25,765,560	25,765,560	25,765,560	24,554,977	24,444,924	24,444,924	24,444,924	24,444,924	441,997,230
Other Tenant Revenue										
Total Expense Recoveries	4,706,340	4,753,332	4,805,297	4,858,932	4,912,005	4,965,545	5,019,670	5,074,384	5,129,695	92,072,505
Total Other Tenant Revenue	4,706,340	4,753,332	4,805,297	4,858,932	4,912,005	4,965,545	5,019,670	5,074,384	5,129,695	92,072,505
Total Tenant Revenue	30,120,734	30,518,892	30,570,857	30,624,492	29,466,982	29,410,469	29,464,594	29,519,308	29,574,619	534,069,735
Potential Gross Revenue	30,120,734	30,518,892	30,570,857	30,624,492	29,466,982	29,410,469	29,464,594	29,519,308	29,574,619	534,069,735
Effective Gross Revenue	30,120,734	30,518,892	30,570,857	30,624,492	29,466,982	29,410,469	29,464,594	29,519,308	29,574,619	534,069,735
Operating Expenses										
Condo	3,578,924	3,614,355	3,654,113	3,695,039	3,735,315	3,776,030	3,817,188	3,858,796	3,900,857	70,708,386
FRA	254,144	257,656	257,656	257,656	245,550	244,449	244,449	244,449	244,449	4,419,972
IPTU	118,000	119,168	120,479	121,828	123,156	124,499	125,856	127,228	128,614	2,331,313
Property Insurance	217,000	219,148	221,559	224,040	226,482	228,951	231,447	233,969	236,520	4,287,244
Utilities	792,382	800,226	809,029	818,090	827,007	836,021	845,134	854,346	863,658	15,654,993
Total Operating Expenses	4,960,449	5,010,553	5,062,835	5,116,653	5,157,510	5,209,950	5,264,074	5,318,788	5,374,098	97,401,909
Net Operating Income	25,160,285	25,508,339	25,508,022	25,507,839	24,309,471	24,200,519	24,200,520	24,200,520	24,200,521	436,667,826
Leasing Costs										
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,079,215
Total Leasing Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,079,215
Total Leasing & Capital Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,079,215
Cash Flow Before Debt Service	25,160,285	25,508,339	25,508,022	25,507,839	24,309,471	24,200,519	24,200,520	24,200,520	24,200,521	434,588,611
Cash Flow Available for Distribution	25,160,285	25,508,339	25,508,022	25,507,839	24,309,471	24,200,519	24,200,520	24,200,520	24,200,521	434,588,611

	Forecast	Forecast								
For the Years Ending	Year 10 nov-2028	Year 11 nov-2029	Year 12 nov-2030	Year 13 nov-2031	Year 14 nov-2032	Year 15 nov-2033	Year 16 nov-2034	Year 17 nov-2035	Year 18 nov-2036	Total
Rental Revenue										
Potential Base Rent	24,444,924	24,444,924	24,444,924	24,444,924	24,444,924	24,444,924	24,540,088	25,118,951	24,950,582	446,324,912
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	0	0	0	0	-1,033,546	-3,294,137	0	-4,327,682
Scheduled Base Rent	24,444,924	24,444,924	24,444,924	24,444,924	24,444,924	24,444,924	23,506,542	21,824,815	24,950,582	441,997,230
Total Rental Revenue	24,444,924	24,444,924	24,444,924	24,444,924	24,444,924	24,444,924	23,506,542	21,824,815	24,950,582	441,997,230
Other Tenant Revenue										
Total Expense Recoveries	5,185,609	5,242,132	5,299,271	5,357,033	5,415,425	5,474,453	5,315,468	4,902,487	5,655,426	92,072,505
Total Other Tenant Revenue	5,185,609	5,242,132	5,299,271	5,357,033	5,415,425	5,474,453	5,315,468	4,902,487	5,655,426	92,072,505
Total Tenant Revenue	29,630,533	29,687,056	29,744,195	29,801,957	29,860,349	29,919,377	28,822,010	26,727,302	30,606,008	534,069,735
Potential Gross Revenue	29,630,533	29,687,056	29,744,195	29,801,957	29,860,349	29,919,377	28,822,010	26,727,302	30,606,008	534,069,735
Effective Gross Revenue	29,630,533	29,687,056	29,744,195	29,801,957	29,860,349	29,919,377	28,822,010	26,727,302	30,606,008	534,069,735
Operating Expenses										
Condo	3,943,376	3,986,359	4,029,810	4,073,735	4,118,139	4,163,026	4,208,403	4,254,275	4,300,647	70,708,386
FRA	244,449	244,449	244,449	244,449	244,449	244,449	235,068	218,248	249,506	4,419,972
IPTU	130,016	131,433	132,866	134,314	135,778	137,258	138,754	140,267	141,796	2,331,313
Property Insurance	239,098	241,704	244,338	247,002	249,694	252,416	255,167	257,948	260,760	4,287,244
Utilities	873,072	882,589	892,209	901,934	911,765	921,703	931,750	941,906	952,173	15,654,993
Total Operating Expenses	5,430,011	5,486,534	5,543,673	5,601,434	5,659,826	5,718,853	5,769,140	5,812,644	5,904,881	97,401,909
Net Operating Income	24,200,521	24,200,522	24,200,522	24,200,523	24,200,523	24,200,524	23,052,869	20,914,657	24,701,127	436,667,826
Leasing Costs										
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	0	0	2,079,215	0	2,079,215
Total Leasing Costs	0	0	0	0	0	0	0	2,079,215	0	2,079,215
Total Leasing & Capital Costs	0	0	0	0	0	0	0	2,079,215	0	2,079,215
Cash Flow Before Debt Service	24,200,521	24,200,522	24,200,522	24,200,523	24,200,523	24,200,524	23,052,869	18,835,442	24,701,127	434,588,611
Cash Flow Available for Distribution	24,200,521	24,200,522	24,200,522	24,200,523	24,200,523	24,200,524	23,052,869	18,835,442	24,701,127	434,588,611

Cash Flow Assumptions

CASH FLOW ANALYSIS - MM2

GENERAL PREMISES

Start Date:	dez-18
End Date:	nov-35
Period:	17 years
Real Growth in Revenues and Expenses:	

2018	2019 (p)	2020 (p)	2021 (p)	2022 (p)	2023 (p)	2024 (p)	2025 (p)	2026 (p)	2027 (p)	2028 (p)
0,52	0,99	1,10	1,12	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09

CONTRACT PREMISES

Contract:	Multi Tenant
Lease Commission:	1 Month of Lease - for vacant spaces
Absorption - Vague:	6 Total period for absorption of vacant spaces
Lease Value:	Varius R\$/sq.m
Total Private Area (sq.m)	110,053.00 sq.m

REVENUE PREMISES

Market Premises

Renovation probability:	75.00%
Renovation lease:	R\$ 16.86 /sq.m for Shed
Term of new contract:	10 years
Vague Months:	6 months
Comission Lease in Renovation:	1 month of lease

EXPENSES

IPTU (recoverable):	R\$ 118,000.00
Condominium (recoverable):	R\$ 2.71 /sq.m privative
FRA - Asset Replacement Fund:	1.00% Scheduled Lease Based Revenue
Property Insurance	R\$217,000.00
Utilities	R\$0.60 /sq.m privative

FINANCIAL PREMISES

Discount Rate:	8.75% per annun 0.70% ao mês
Capitalization Rate:	9.00% per annun 0.72% ao mês
Sales commission in perpetuity:	2.50%

MARKET VALUE FOR SALE - DCF BASIS

Value:	R\$	276,841,643.00
--------	-----	----------------

Analysis of Deviations for Changes in the Expected Scenario

The analysis of deviations was made through variations of scenarios with simulations of changes in the discount rate and capitalization rate (Cap Rate), thus depicting a range of possible outcomes in these alternative hypotheses. By designing these changes in the most significant variables, we obtained the following changes in the Economic Value of the Enterprise

SENSITIVITY ANALYSIS

		CAPITALIZATION (%)				
		8.00%	8.50%	9.00%	9.50%	10.00%
DISCOUNT RATE (%)	7.75%	R\$311,361,891.17	R\$306,383,503.27	R\$301,958,269.49	R\$297,998,849.68	R\$294,435,372.04
	8.25%	R\$297,683,766.71	R\$293,082,174.94	R\$288,991,871.07	R\$285,332,125.38	R\$282,038,354.45
	8.75%	R\$284,878,595.28	R\$280,623,738.39	R\$276,841,643.30	R\$273,457,663.39	R\$270,412,081.63
	9.25%	R\$272,881,334.26	R\$268,945,671.33	R\$265,447,304.21	R\$262,317,186.16	R\$259,500,080.07
	9.75%	R\$261,632,258.84	R\$257,990,547.81	R\$254,753,471.28	R\$251,857,139.55	R\$249,250,441.15

Source: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

The Market Value for Sale of the logistic property located in Cabo de Santo Agostinho, according to projected scenarios, is included in the value range between R\$ 249 million and R\$ 311 million. Being that we adopted as Value of Market for Sale of the property the value of R\$276,841,643.30 (Neutral Scenario).

Summary of values

Bellow we add the values from the Income Capitalization with the surplus area to get the total value of the subject property:

SUMMARY OF VALUES	
REGISTRATION NUMBER	TOTAL VALUE
Income Capitalization	R\$ 276,841,643.30
Comparables Approach (surplus land)	R\$ 13,927,660.00
Total Value	R\$ 290,769,303.00

To determine the Market Value for Sale, we adopted the value obtained from the Income Capitalization Approach by Discounted Cash Flow plus the value from the surplus area for Multimodal 2 and assumed ideal fraction for building area to determine each value separately:

SUMMARY OF VALUES			
REGISTRATION NUMBER	Fraction of Land	TOTAL VALUE	UNIT VALUE
13,377	0.49003662	R\$142,488,000.00	R\$641.60
13,378	0.50996338	R\$148,282,000.00	R\$626.64

Final Conclusion of Value

Based on the market trends in the region in which the property is inserted, the technical specifications of the property and the practices of the real estate market, we conclude the following value for the property, in December 27th, 2018:

Vortex/Alianza located at BR-101 Sul Highway, 5,205, Distrito Industrial Diper MM2 – Condominio Multimodal 2, Warehouse G01 – Units: A and B, Cabo de Santo Agostinho /PE

MARKET VALUE FOR SALE OF THE REGISTRATINO NUMBER 13,377

R\$142,488,000.00 (One Hundred Forty-Two Million Four Hundred and Eighty-Eight Thousand Reais)

Unitary Value R\$/sq.m 641.60

MARKET VALUE FOR SALE OF THE REGISTRATINO NUMBER 13,378

R\$148,282,000.00 (One Hundred Forty-Eight Million Two Hundred and Eighty-Two Thousand Reais)

Unitary Value R\$/sq.m 626.64

VIA DIGITAL

Appraisal Specification

The specification of an appraisal is related both with the effort on the appraisal engineer's part and with the market and the information that can be collected from it. The level of substantiation desired first established by the contracting party aims at determining the effort placed on the appraisal work, but does not represent assurance that high levels of substantiation will be reached. Concerning the level of accuracy, it exclusively depends on the market characteristics and that of the sample collected, and, thus, it is not liable for "a priori" fixation.

For this job, we will have three classifications: One for determining the value by applying the "Replacement Cost Approach" one for the "Comparable Approach" and one for "Cost Quantification".

Comparable Approach

Land Sale Value

For the "Comparable Approach", this work is classified as "Level II" when it comes to substantiation, and "Level III" when it comes to accuracy, as provided for by the A.B.N.T. norms. We point out that the level of substantiation is directly related with the information that can be collected from the market, and, so, it does not solely depend on the appraisal engineer's will and/or that of the party hiring this professional.

TABLE 3 - LEVELS OF SUBSTANTIATION IN CASE TREATMENT BY FACTORS IS USED (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIPTION	RESULT	POINTS
1	Description of the property being appraised	Complete concerning the assessed factors	2
2	Minimum amount of market data actually used	5	2
3	Identification of market data	Presentation of information on all the features of the data analyzed	1
4	Admissible level of adjustment for the set of factors	0.80 to 1.25	3
SUM			8

* In the case of using less than five market dimensions, the permissible adjustment ranges from 0.80 to 1.25, with a smaller number of market data, a less heterogeneous sample.

TABLE 4 - CLASSIFICATION OF REPORT ACCORDING TO THE LEVEL OF SUBSTANTIATION IN CASE TREATMENT BY FACTORS IS USED

(FOR THE PURPOSE OF IDENTIFYING THE VALUE)

LEVELS	III	II	I
Minimum score	10	6	4
Restrictions	Items 2 and 4 at Level III, with the others at Level II at least	Items 2 and 4 at Level II and the others at Level I at least	all at Level I at least

 WHEN IT COMES TO SUBSTANTIATION (FOR THE PURPOSE OF IDENTIFYING THE VALUE), THE REPORT WAS CLASSIFIED AS: **LEVEL II**
TABLE 11 - LEVEL OF ACCURACY IN CASE OF HOMOGENIZATION BY TREATMENT BY FACTORS OR USE OF STATISTICAL INFERENCE

DESCRIPTION	III	II	I
Amplitude of the confidence interval at 80% surrounding the estimate of the central tendency	<=30%	<=40%	<=50%
Confidence Interval		25.76%	

 WHEN IT COMES TO ACCURACY, THE REPORT WAS CLASSIFIED AS: **LEVEL III**

Comparable Approach for Lease

For the "Comparable Approach", the present work is classified as "Level II" as regards the grounds and "Level III" as regards accuracy, according to the provisions of ABNT standards, directly related to the information that can be extracted from the market, therefore, it is independent of the will of the appraisal engineer and / or its contractor

LEVEL OF FOUNDATION IN THE EVENT OF USE OF TREATMENT BY FACTORS (TABLE 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIPTION	RESULT	POINTS
1	Characterization of the property evaluating	Complete as to factors used in treatment	2
2	Minimum amount of market data actually used	5	2
3	Identification of market data	Presentation of information on all characteristics of the analyzed data	2
4	Allowable adjustment range for factor set	0.80 a 1.25	3
SUM			9

* In the case of using less than five market data, the allowable adjustment range is from 0.80 to 1.25, since it is desirable that with a smaller number of market data the sample is less heterogeneous.

BACKGROUND OF THE REPORT ACCORDING TO ITS LEVEL OF FOUNDATION IN THE EVENT OF USE OF TREATMENT BY FACTORS (TABLE 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

LEVELS	III	II	I
Minimal Points	10	6	4
Required items	Items 2 and 4 in Grade III, with the others at least in Grade II	Items 2 and 4 in Grade II and the others in Grade I minimum	all, at least in level I
WHEN IT COMES TO THE FOUNDATION, THE REPORT WAS FOCUSED AS:			GRAU II

LEVEL OF ACCURACY IN THE CASES OF USE OF LINEAR REGRESSION MODELS OR TREATMENT BY FACTORS (TABLE 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIPTION	LEVEL		
	III	II	I
Amplitude of the 80% confidence interval around the central tendency estimate	<=30%	<=40%	<=50%
Range of confidence interval			10.80%
WHEN IT COMES TO THE ACCURACY, THE REPORT WAS FOCUSED AS:			
GRAU III			

VIA DIGITAL

Cost Quantification

This work is classified as "Level II" when it comes to substantiation, as provided for by the A.B.N.T. norms. We point out that the level of substantiation is directly related with the information that can be collected from the market, and, so, it does not solely depend on the appraisal engineer's will and/or that of the party hiring this professional.

TABLE 7 - LEVELS OF SUBSTANTIATION IN CASE THE REPLACEMENT COST METHOD IS APPLIED (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIPTION	RESULT	POINTS
1	Estimate of direct cost	By using basic unit cost for project similar to the standard project	2
2	BDI	Justified	2
3	Depreciation	Calculated by established technical methods, considering age, shelf life and conservation status	2
SUM			6

BACKGROUND OF THE REPORT ACCORDING TO ITS DEGREE OF FOUNDATION IN THE CASE OF USE OF QUANTIFICATION OF COST OF IMPROVEMENTS (TABLE 7, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)

LEVELS	III	II	I
Minimum points	7	5	3
Required items	1, with the others at least Level II	1 and 2, minimum Level II	all at least Level I
IN TERMS OF DEPTH THE APPRAISAL WAS CLASSIFIED AS:			LEVEL II

Replacement Cost Approach

This work is classified as “Level II” when it comes to substantiation, as provided for by the A.B.N.T. norms. We point out that the level of substantiation is directly related with the information that can be collected from the market, and, so, it does not solely depend on the appraisal engineer’s will and/or that of the party hiring this professional.

LEVELS OF SUBSTANTIATION IN THE REPLACEMENT COST APPROACH (TABLE 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIPTION	RESULT	POINTS
1	Estimative from the direct cost	Level I of foundation in the Comparison Method	2
2	Estimative from the costs rendition	Level II of foundation in the cost quantification method	2
3	Trading factor	Justified	2
SUM			6

BACKGROUND OF THE REPORT ACCORDING TO ITS DEGREE OF FOUNDATION IN THE CASE OF USE OF THE REPLACEMENT COST APPROACH (TABLE 7, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)

LEVELS	III	II	I
Minimum points	7	5	3
Required items	1, with the others at least Level II	1 and 2, minimum Level II	all at least Level I
IN TERMS OF DEPTH THE APPRAISAL WAS CLASSIFIED AS:			LEVEL II

Income Capitalization by Discounted Cash Flow Approach

Regarding to the “Income Capitalization by Discounted Cash Flow Approach”, this appraisal is classified as “Level II” in terms of depth to appraise the value in accordance with A.B.N.T. standards. We emphasize that the level of depth is directly related to the information that can be obtained from the market and is not therefore solely determined by the effort of the appraisal engineer and/or contracting party.

TABLE 4 - IDENTIFYING VALUE AND FEASIBILITY INDICATORS (NBR 14653-4:2002)

ITEM	ACTIVITY	RESULT	POINTS
7.5.1.1	Operational analysis of the venture	Simplified, based on the operational indicators	2
7.5.1.2	Analysis of venture's historical series (*)	Minimum level not reached	-
7.5.1.3	Sector analysis and market diagnosis	Analysis of the conjuncture	2
7.5.1.4	Discount rates	Justified	2
7.5.1.5	Model chosen	Deterministic	1
7.5.1.5.1	Basic structure of cash flow	Complete	3
7.5.1.5.2	Founded scenarios	Minimum of 1	1
7.5.1.5.3	Sensitivity analysis	Simulation with elasticity identification by variable	2
7.5.1.5.4	Risk analysis	Justified risk	2
(*) Only for venture in operation.		TOTAL	15

TABLE 5 – CLASSIFICATION OF APPRAISALS BY LEVEL OF DEPTH

(TO DETERMINE THE VALUE)

LEVELS	III	II	I
Minimum points	greater than or equal to 22	13 to 21	7 to 12
Restrictions	maximum of 3 items in lower levels, with a maximum of one item in Level I acceptable	maximum of 4 items in lower levels or levels not met	minimum of 7 items met
IN TERMS OF DEPTH FOR IDENTIFYING THE VALUE THE APPRAISAL WAS CLASSIFIED AS:			II

Assumptions and Disclaimers

"Report" refers to this Full Property Appraisal Report and the conclusions described herein to which this premises and disclaimers refer to.

"Property" refers to the object of this report.

"Cushman & Wakefield" refers to Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda., company issuing this Full Property Appraisal Report.

"Appraiser(s)" refers to the Cushman & Wakefield collaborators who prepared and signed this report.

"Contracting Party" refers to the recipient requesting this report.

This work was prepared according to the following premises and conditions:

- The information contained in this Report or on which it is based were obtained from surveys conducted with third parties, which the Appraiser assumes are trustworthy and accurate. The Contracting Party and/or management of the development may have provided part of the information. Both the Appraiser and Cushman & Wakefield cannot be liable for the accuracy or completeness of this information, including the accuracy of estimates, opinions, dimensions, drafts, exposure and factual matters. Any other authorized user of this Report must inform Cushman & Wakefield about occasional inaccuracies or mistakes that the user believes exists on the Report;
- The land areas and/or areas related with the construction were based on information provided by the Contracting Party and/or the development management, as mentioned on this Report, and were not assessed on site by the Appraiser;
- The documents were not analyzed from legal perspective; therefore, we do not take on the responsibility for any legal description or any issue of legal nature or that require legal experience or expert knowledge other than that of a property appraiser;
- No studies and analysis of structural context for the existing constructions and that of their foundations were conducted;
- Accordingly, we did not test and/or assessed any equipment and facilities existing on the Property related to its operation, but we assume that all of them are in perfect conditions;
- The physical conditions of the improvements considered by the Report are based on the visual inspection performed by the Appraiser. Cushman & Wakefield holds no liability for the soundness of structural components or for the operating condition of mechanical equipment, pipe system, or electrical components;
- For determining the value, we will regard the Property as free of title dispute and as having no records of charge or liability lawsuit against it;
- The value opinions are substantiated for the date indicated on the Report or that of the Report only. As of that date, changes in external factors and that of market or to the very Property may significantly affect the conclusions presented on the Report;
- We point out that the values determined in the appraisal are supported by the methodologies, procedures and criteria of Appraisal Engineering, and do not represent an exact number but the most probable value by which the Property would be willingly and knowingly negotiated on a date of reference, under the prevailing market conditions;

- This report can only be used in its integrity, and under no circumstance is its partial use permitted. No part of this Report can be used jointly with another analysis. The publication or release of the information herein is not permitted without the formal and written consent from the issuing company, Cushman & Wakefield. Unless otherwise indicated in agreement signed between the Contracting Party and Cushman & Wakefield, this Report is solely and exclusively intended for internal use by the Contracting Company, and for the purposes it was prepared for. Should a consent for release exist, it must abide by the mandatory release of the Report in its integrity, and, in publishing any information, the source must be mentioned every time, under the civil and criminal penalties applicable for copyright infringement;
- Unless otherwise agreed upon, the Appraiser must not be summoned to testify in any court or administrative proceeding related with the Property or the appraisal process;
- The report assumes (a) the responsible possession and competent management of the property, (b) that there are no hidden or non-apparent conditions on the Property, underground level or structures that may cause the property to become more or less valuable (it takes no responsibility for such conditions or for organizing engineering studies that may be necessary for locating them), (c) full compliance with all applicable federal, state, local and zoning laws, unless the non-compliance has been indicated, defined and included on the Report, and (d) all the necessary permits, occupancy certificates, and other government permits were or can be obtained and renewed for any use the value opinion included herein is based on;
- The potential gross profit provided for on this Report, if applicable, may have been based on lease summaries provided by the owner or third parties. The Report is not liable for the authenticity or completeness of the lease information provided by third parties. Cushman & Wakefield recommends legal advice concerning the interpretation of lease norms and the parties' contract rights;
- The future income and expense values provided, when applicable, are not predicting the future. Quite the opposite, they are the best opinions given by the Appraiser based on the Appraiser's knowledge of the current market thoughts about future income and expenses. The Appraiser and Cushman & Wakefield offer no guarantee or representation that these forecasted values will become a reality. The real estate market is constantly fluctuating and changing. It is not the Appraiser's task to forecast or in any way ensure the conditions of the real estate market in the future; the Appraiser can only reflect what the investment community expects in the future in terms of lease rate, expenses, and supply and demand, starting on the date of this report;
- Environmental and soil contamination studies and reports are not included in the scope of this work;
- Unless otherwise provided for on the Report, the existence of potentially dangerous or toxic materials that might have been used in the construction or improvement maintenance may be found on or about the Property were not considered for value determination purposes. These materials may adversely affect the Property's value. The Appraisers are not qualified for detecting those substances. Cushman & Wakefield recommends that an environment expert be consulted so as to determine the impact of those issues on the value opinion.
- Unless otherwise provided for, we did not receive any soil analysis report. However, we assume that the soil's weight support capability is enough to handle the existing structure(s) and/or propositions. No evidence to the contrary was observed during the inspection we conducted on the property. Soil drainage seems to be appropriate;
- Unless otherwise provided for, we received no report and we have no knowledge about usage, invasion or restrictions that may adversely affect the use of the Property. However, we recommend a search of record be conducted to determine whether any adverse condition exists;
- Unless otherwise provided for, no survey on zones of swamp, marsh or spring was provided. Should the engineering data reveal the presence of those regulated zones in the future, this fact may affect the property's value. We recommend that a survey be conducted by a professional engineer with experience in this field;

- Unless otherwise provided for, we inspected neither the roof nor the mechanical systems thoroughly. The appraisers are not qualified for issuing an opinion about these components' suitability or condition. We recommend an expert in this field be hired, should the detailed information prove to be necessary;
- If, with the previous consent from Cushman & Wakefield, the Report is submitted to a creditor or investor, that party must regard this Report as just a factor when it comes to their decision of global investment, along with their independent investment considerations and underwriting criteria. Cushman & Wakefield points out that this creditor or investor must understand all the extraordinary and hypothetical conditions, and restrictive premises and conditions included on this Report;
- Cushman & Wakefield responsibility is limited to the direct damage demonstrably caused on the services execution; and
- By using this Report, the parties agree to link all the Premises and Disclaimers, as well as Hypothetical and Extraordinary Conditions herein to the use.

VIA DIGITAL

Certification of Appraisal

We certify that, to the best of our knowledge and belief:

- The statements of fact contained in this report are true and correct.
- The reported analyses, opinions, and conclusions are limited only by the reported assumptions and limiting conditions, and are our personal, impartial, and unbiased professional analyses, opinions, and conclusions.
- We have no present or prospective interest in the property that is the subject of this report, and no personal interest with respect to the parties involved.
- We have no bias with respect to the property that is the subject of this report or to the parties involved with this assignment.
- Our engagement in this assignment was not contingent upon developing or reporting predetermined results.
- Danielly Melo, William Gil, MRICS and Rogério Cerreti, MRICS did not make a personal inspection of the property that is the subject of this report;
- The reported analyses, opinions, and conclusions were developed, and this report has been prepared, in conformity with the requirements of the NBR 14,653:2001 and its parts in ABNT; and
- Our compensation for completing this assignment is not contingent upon the development or reporting of a predetermined value or direction in value that favors the cause of the client, the amount of the value opinion, the attainment of a stipulated result, or the occurrence of a subsequent event directly related to the intended use of this appraisal,



Danielly Melo

Senior Consultant- Industrial and Agrobusiness
Cushman & Wakefield, Brazil



William da Silva Gil, MRICS

RICS Registered Valuer
Manager - Industrial and Agrobusiness
Cushman & Wakefield, Brazil



Rogério Cerreti, MRICS

RICS Registered Valuer
Director, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, South America

Addendum

Addendum A: Received documentation

Addendum B: Glossary of Terms & Definitions

VIA DIGITAL

Addendum A: Received documentation

Registry #13,377 – G01 Unit A

República Federativa do Brasil

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
Ana Rosa de Vasconcelos Alves - 1ª Substituta
Vânia Mª. de Almeida Feliciano - 2ª Substituta

Rua Dr. Antônio de Souza Leão nº 188 - Cabo de Sto. Agostinho PE CEP: 54.505-330 - CNPJ: 11.609.823/0001-35
e-mail: cartorio1oficiocabo@yahoo.com.br
Fone: (81) 3521.0383 Fax: (81) 3521.0038

• ESCRITURAS • PROCURAÇÕES • REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS • HIPÓTECAS • TÍTULOS E DOCUMENTOS PARTICULARES • FIRMAS AUTENTICADAS

Eu, ILDEFONSO TORRES DE SÁ, Oficial do Registro Geral de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos Particulares do Município e Comarca do Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, em virtude da Lei etc...

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

CERTIFICO atendendo a requerimento verbal de pessoa interessada que, dando buscas nos livros de Registro Geral de Imóveis deste Cartório a meu cargo, encontrei que: **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES LTDA.**, com sede e foro na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277, Conjunto 202, Jardim Paulistano, São Paulo-SP., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, é proprietária da **FRAÇÃO IDEAL** equivalente a **0,4841424951585751** correspondente ao **GALPÃO G01 SETOR A**, componente do **CONDOMÍNIO** denominado **SUBCONDOMÍNIO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL CONE MULTIMODAL 02 GALPÃO G01**, situado na Rodovia BR 101 Sul, nº 5205, Distrito Industrial Diper, neste município, conforme consta na ficha 01v e seguinte do livro 02 na matrícula nº **13.377**, que segue abaixo transcrito:

Dados do Imóvel: **FRAÇÃO IDEAL** equivalente a **0,4841424951585751** correspondente ao **GALPÃO G01 SETOR A**, componente do **CONDOMÍNIO** denominado **SUBCONDOMÍNIO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL CONE MULTIMODAL 02 GALPÃO G01**, situado na Rodovia BR 101 Sul, nº 5205, Distrito Industrial Diper, neste município, com uma área total de **110.618,12m²**, a seguir descrito: **SETOR "A"** corresponderá a fração ideal de 0,48414249 do **SUBCONDOMÍNIO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL CONE MULTIMODAL 02 GALPÃO G01**, formado por 12 módulos como área privativa principal e outras áreas construídas e áreas descobertas, como áreas privativas acessórias, segregadas das áreas comuns do condomínio, conforme seguinte disposição: **Módulos M01 a M12 - Módulo M01**, com 02 antecâmaras, 04 câmaras frigoríficas, 02 escritórios, 08 sanitários, 01 SIF com WC, 01 sala de aquecimento e 10 portas de docas com niveladoras, no pavimento térreo; **Módulo M02**, com 02 antecâmaras e 03 câmaras frigoríficas e 12 portas de docas com niveladoras, no pavimento térreo; **Módulo M03**, com 02 antecâmaras e 04 câmaras frigoríficas e 12 portas de docas com niveladoras, no pavimento térreo; **Módulo M04**, com 01 piso de armazenagem e 12 portas de docas com niveladoras, no pavimento térreo; **Módulo M05**, com 01 piso de armazenagem e 12 portas de docas com niveladoras, no pavimento térreo; **Módulo M06**, com 01 piso de armazenagem, 05 portas de docas, 02 circulações, 01 recepção, 01 administrativo, 01 adm/prevenção, 01 WC PNE, 01 WC Fem., 01 WC Masc., 01 escada, 01 WC OP. Fem., 01 WC OP. Masc., 01 circulação, 01 DML, no pavimento térreo; e 01 escritório, 01 sala, 01 depósito, 01 WC OP. Fem., 01 WC OP. Masc., 01 circulação, 01 DML, no mezanino; **Módulo M07**, com 01 piso de armazenagem e 10 portas de docas, no pavimento térreo, e 01 escritório no mezanino; **Módulo M08** com 01 piso de armazenagem e 10 portas de docas no pavimento térreo; e 01 escritório no mezanino; **Módulo M09** com 01 piso de armazenagem e 10 portas de docas no pavimento térreo; e 01 escritório

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADMINISTRAÇÃO OU EMPRESA INUTILIZA ESTE DOCUMENTO.

Estado de Pernambuco

Registry #13,378 – G01 Unit B

Republica Federativa do Brasil

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
Ana Rosa de Vasconcelos Alves - 1ª Substituta
Vânia M. de Almeida Feliciano - 2ª Substituta

Rua Dr. Antônio de Souza Leão nº 188 - Cabo de São Agostinho PE CEP: 54.505-330 - CNPJ: 11.609.823/0001-35
e-mail: cartorio1oficialcabo@yahoo.com.br
Fone: (81) 3521.0393 Fax: (81) 3521.0033

• ESCRITURAS • PROCUAÇÕES • REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS • HIPOTECAS • TÍTULOS E DOCUMENTOS PARTICULARES • FIRMAS E AUTENTICAÇÕES

Eu, **ILDEFONSO TORRES DE SÁ**, Oficial do Registro Geral de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos Particulares do Município e Comarca do Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, em virtude da Lei etc...

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

CERTIFICO atendendo a requerimento verbal de pessoa interessada que, dando buscas nos livros de Registro Geral de Imóveis deste Cartório a meu cargo, encontrei que: **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES LTDA.**, com sede e foro na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277, Conjunto 202, Jardim Paulistano, São Paulo-SP., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, é proprietário da **FRAÇÃO IDEAL equivalente a 0,51585751 correspondente ao GALPÃO G01 SETOR B**, componente do **CONDOMÍNIO denominado SUBCONDOMÍNIO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL CONE MULTIMODAL 02 GALPÃO G01**, situado na Rodovia BR 101 Sul, nº 5205, Distrito Industrial Diper, neste município, conforme registros lavrados na ficha 01v do livro 02 na matrícula nº **13.378**, que segue abaixo transcrito:

Dados do Imóvel: **FRAÇÃO IDEAL equivalente a 0,51585751 correspondente ao GALPÃO G01 SETOR B**, componente do **CONDOMÍNIO denominado SUBCONDOMÍNIO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL CONE MULTIMODAL 02 GALPÃO G01**, situado na Rodovia BR 101 Sul, nº 5205, Distrito Industrial Diper, neste município, com uma área total de **117.563,41m²**, a seguir descrito: **SETOR "B"** corresponderá a fração ideal de **0,51585751** do **SUBCONDOMÍNIO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL CONE MULTIMODAL 02 GALPÃO G01**, formado por 12 módulos como área privativa principal e outras áreas construídas e áreas descobertas, como áreas privativas acessórias, segregadas das áreas comuns do condomínio, conforme seguinte disposição: **Módulo M13**, com 01 piso de armazenagem, 06 portas de docas, 01 porta de empilhadeira, 01 escada, 01 subestação e 01 área para gerador no pavimento térreo; e 01 escritório no mezanino; **Módulo M14**, com 01 piso de armazenagem e 09 portas de docas no pavimento térreo; e 01 escritório no mezanino; **Módulo M15**, com 01 piso de armazenagem, 10 portas de docas e 01 escada no pavimento térreo; e 01 escritório no mezanino; **Módulo M16**, com 01 piso de armazenagem, 05 portas de docas, 02 circulações, 05 sanitários, 01 copa, 01 DML, 01 sala de administração-prevenção, 01 sala de administração e 01 escada no pavimento térreo; e 01 circulação, 02 sanitários 01 DML e 01 depósito no mezanino; **Módulo M17**, com 01 piso de armazenagem, 09 portas de docas e 01 circulação no pavimento térreo; e 01 escritório no mezanino; **Módulo M18**, com 01 piso de armazenagem e 10 portas de docas no pavimento térreo; e 01 escritório no mezanino; **Módulo M19**, com 01 piso de armazenagem, 07 portas de docas e 01 escada no pavimento térreo; e 01 circulação, 02 sanitários, 02 depósitos e 02 escritórios no mezanino; **Módulo M20**; com 01 piso de armazenagem e 10 portas de docas no pavimento térreo; e 01 escritório no mezanino; **Módulo M21**, com 01 piso de armazenagem e 10 portas de docas no pavimento térreo; e 01 escritório no

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL - QUALQUER ADULTERAÇÃO OU EMBARRALAMENTO ANULA ESTE DOCUMENTO

Estado de Pernambuco

RENT ROLL

Asset			Existing Leases					Current Scenario					Stabilized Scenario						
Project	Asset Class	Date Concluded	Contract Type	Inflation Index	Beginning	End	Remainin g Years	Tenant	Tenant's Sector	GLA	Current Rent/Sqm	Current Vacancy	Current % Current Revenue	GLA	Stabilized Rent/Sqm	Stabilized Vacancy	Stabilized % Stabilized Revenue		
MMQ - G01	Warehouse	2014	BTS	Positive IGPM	nov/14	nov/24	6.0	GPA	Retail	53,930	18	0%	868,875	25%	53,930	19	0%	1,029,475	22%
Tenant			BTS	IGPM	dez/14	dez/24	6.1	Via Varejo	Retail	56,123	17	0%	927,001	26%	56,123	20	0%	1,088,345	24%
Vacancy																			
MM1 - G02	Refrigerated Warehouse	2015					2.7			19,888	41	0%	814,843	23%	19,888	41	0%	814,843	17%
Tenant			Typical	Positive IGPM	abr/15	abr/20	1.4	Aurora	F&B	4,645	52	0%	241,882	7%	4,645	52	0%	241,882	5%
Tenant			Typical	Positive IGPM	abr/15	abr/22	3.4	JBS	F&B	6,732	47	0%	316,711	9%	6,732	47	0%	316,711	7%
Tenant			Typical	Positive IPCA	jan/15	jan/22	3.2	Martin Brown	F&B	8,511	30	0%	256,250	7%	8,511	30	0%	256,250	5%
Vacancy																			
MM1 - G03	Warehouse	2012					3.8			30,008	17	27%	379,745	11%	30,008	18	0%	552,277	12%
Modules 1 - 3 + Mezzanine			BTS	Positive IGPM	set/12	nov/23	5.0	FedEx	Logistics	8,601	17	95%	8,173	0%	8,601	18	0%	158,297	3%
Modules 4 - 6			BTS	Positive IGPM	set/12	nov/23	5.0	FedEx	Logistics	7,778	17	0%	134,999	4%	7,778	18	0%	143,141	3%
Modules 7 - 11			BTS	Positive IGPM	set/12	nov/21	3.0	FedEx	Logistics	13,629	17	0%	236,573	7%	13,629	18	0%	250,840	5%
Vacancy																			
MM1 - G09	Warehouse	2018					5.0			-	-	0%	-	0%	25,583	18	0%	448,538	10%
Tenant			BTS	Positive IGPM-FG	jan/19	dez/23	5.0	Unilever	Consumer Goods	21,801	21	37%	281,599	8%	21,801	20	10%	383,500	8%
PP2 - G03	Warehouse	2013					3.2			5,475	21	0%	115,030	3%	5,475	21	0%	115,030	2%
Tenant			Typical	Positive IGPM	mar/14	mar/20	1.3	Magneti Marelli	Automotive	2,714	21	0%	57,012	2%	2,714	21	0%	57,012	1%
Tenant			Typical	Positive IGPM	set/14	mar/20	1.8	Magneti Marelli	Automotive	5,438	20	0%	109,557	3%	5,438	20	0%	109,557	2%
Tenant			Typical	IGPM	jan/15	jan/25	6.2	Autometal	Automotive	5,461	17	100%	-	0%	5,461	17	0%	92,833	2%
Tenant			Typical	Positive IGPM	jan/19	mar/22	3.3	Grupo Lapa	Retail	2,714	17	100%	-	0%	2,714	17	80%	9,069	0%
Vacancy																			
PP2 - G04	Warehouse	2014					5.8			20,366	20	43%	228,064	7%	20,366	19	10%	339,836	7%
Tenant			Typical	IGPM	ago/14	ago/18	5.8	Makro	Retail	11,570	20	0%	228,064	7%	11,570	20	10%	205,257	4%
Tenant										8,796	17	100%	-	0%	8,796	17	10%	134,579	3%
Vacancy										-	0	100%	-	0%	-	0	100%	-	0%
PP2 - Office	Operations						0.0			182	8	100%	-	0%	-	0	100%	-	0%
Vacancy										182	8	100%	-	0%	-	0	100%	-	0%
PP2 - Restaurant	Operations	2014					1.8			775	8	0%	5,900	0%	-	0	100%	-	0%
Tenant			Typical	Positive IGPM	ago/14	ago/20	1.8	Comer Bem / MF Refeições	Catering	775	8	0%	5,900	0%	-	0	100%	-	0%
Vacancy										-	0	100%	-	0%	-	0	100%	-	0%
Infrastructure	Infrastructure						4.8			203,074	20	12%	3,506,026	100%	227,699	21	2%	4,467,815	100%
TOTAL																			

EXPENSES

100% Stake					
R\$ thousand	4T18	2019	2020	2021	2022
MM2 G01					
Gross Rent	1,796	25,534	26,601	27,792	29,037
GLA	110,053	110,053	110,053	110,053	110,053
Physical Vacancy	0%	0%	0%	0%	0%
Financial Vacancy	0%	0%	0%	0%	0%
R\$/sqm	16.32	19.33	20.14	21.04	21.99
GPA					
Gross Rent	869	12,354	12,870	13,446	14,049
GLA	53,930	53,930	53,930	53,930	53,930
Vacancy	0%	0%	0%	0%	0%
R\$/sqm	16.11	19.09	19.89	20.78	21.71
Via Varejo					
Gross Rent	927	13,180	13,731	14,346	14,988
GLA	56,123	56,123	56,123	56,123	56,123
Vacancy	0%	0%	0%	0%	0%
R\$/sqm	16.52	19.57	20.39	21.30	22.26

Addendum B: Glossary of Terms & Definitions

The following definitions of pertinent terms are taken from *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, Fifth Edition (2010), published by the Appraisal Institute, Chicago, IL, as well as other sources.

As Is Market Value

The estimate of the market value of real property in its current physical condition, use, and zoning as of the appraisal date. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines. OCC-4810-33-P 20%)

Band of Investment

A technique in which the capitalization rates attributable to components of a capital investment are weighted and combined to derive a weighted-average rate attributable to the total investment.

Cash Equivalency

An analytical process in which the sale price of a transaction with nonmarket financing or financing with unusual conditions or incentives is converted into a price expressed in terms of cash.

Depreciation

1. In appraising, a loss in property value from any cause; the difference between the cost of an improvement on the effective date of the appraisal and the market value of the improvement on the same date, 2. In accounting, an allowance made against the loss in value of an asset for a defined purpose and computed using a specified method.

Disposition Value

The most probable price that a specified interest in real property is likely to bring under all of the following conditions:

- Consummation of a sale will occur within a limited future marketing period specified by the client.
- The actual market conditions currently prevailing are those to which the appraised property interest is subject.
- The buyer and seller is each acting prudently and knowledgeably.
- The seller is under compulsion to sell.
- The buyer is typically motivated.
- Both parties are acting in what they consider their best interest.
- An adequate marketing effort will be made in the limited time allowed for the completion of a sale.
- Payment will be made in cash in U.S. dollars or in terms of financial arrangements comparable thereto.
- The price represents the normal consideration for the property sold, unaffected by special or creative financing or sales concessions granted by anyone associated with the sale.

Note that this definition differs from the definition of market value. The most notable difference relates to the motivation of the seller. In the case of Disposition value, the seller would be acting under compulsion within a limited future marketing period.

Exposure Time

1. The time a property remains on the market, 2. The estimated length of time the property interest being appraised would have been offered on the market prior to the hypothetical consummation of a sale at market value on the effective date of the appraisal; a retrospective estimate based on an analysis of past events assuming a competitive and open market. See also marketing time.

Extraordinary Assumption

An assumption, directly related to a specific assignment, as of the effective date of the assignment results, which, if found to be false, could alter the appraiser's opinions or conclusions.

Comment: Extraordinary assumptions presume as fact otherwise uncertain information about physical, legal, or economic characteristics of the subject property; or about conditions external to the property, such as market conditions or trends; or about the integrity of data used in an analysis.

Fair Value

This definition of value is taken from the International Financial Reporting Standards No. 13: IFRS: "The price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date" A fair value measurement under IFRS 13 requires an entity to consider the assumptions a market participant, acting in their economic best interest, would use when pricing the asset or a liability. Market participants are defined as having the following characteristics:

- Independent of each other (i.e. unrelated parties).
- Knowledgeable and using all available information.
- Able of entering into the transaction.
- Willing to enter into the transaction (i.e. not a forced transaction).

The Fair Value under IFRS is generally consistent with the concept of market value under IVS.

Fee Simple Estate

Absolute ownership unencumbered by any other interest or estate, subject only to the limitations imposed by the governmental powers of taxation, eminent domain, police power, and escheat.

Highest and Best Use

The most probable use of a property which is physically possible, appropriately justified, legally permissible, financially feasible, and which results in the highest value of the property being valued.

Highest and Best Use of Property as Improved

The use that should be made of a property as it exists. An existing improvement should be renovated or retained as is so long as it continues to contribute to the total market value of the property, or until the return from a new improvement would more than offset the cost of demolishing the existing building and constructing a new one.

Hypothetical Conditions

A condition, directly related to a specific assignment, which is contrary to what is known by the appraiser to exist on the effective date of the assignment results, but is used for the purpose of analysis.

Comment: Hypothetical conditions are contrary to known facts about physical, legal, or economic characteristics of the subject property; or about conditions external to the property, such as market conditions or trends; or about the integrity of data used in an analysis.

Insurable Replacement Cost/Insurable Value

A type of value for insurance purposes.

Intended Use

The use or uses of an appraiser's reported appraisal, appraisal review, or appraisal consulting assignment opinions and conclusions, as identified by the appraiser based on communication with the client at the time of the assignment.

Intended User

The client and any other party as identified, by name or type, as users of the appraisal, appraisal review, or appraisal consulting report by the appraiser on the basis of communication with the client at the time of the assignment.

Cushman & Wakefield

VORTX | C

Leased Fee Interest

A freehold (ownership interest) where the possessory interest has been granted to another party by creation of a contractual landlord-tenant relationship (i.e. a lease).

Leasehold Interest

The tenant's possessory interest created by a lease. See also negative leasehold; positive leasehold.

Liquidation Value

The most probable price that a specified interest in real property is likely to bring under all of the following conditions:

- Consummation of a sale will occur within a severely limited future marketing period specified by the client.
- The actual market conditions currently prevailing are those to which the appraised property interest is subject.
- The buyer is acting prudently and knowledgeably.
- The seller is under extreme compulsion to sell.
- The buyer is typically motivated.
- The buyer is acting in what he or she considers his or her best interest.
- A limited marketing effort and time will be allowed for the completion of a sale.
- Payment will be made in cash in U.S. dollars or in terms of financial arrangements comparable thereto.
- The price represents the normal consideration for the property sold, unaffected by special or creative financing or sales concessions granted by anyone associated with the sale.

Note that this definition differs from the definition of market value. The most notable difference relates to the motivation of the seller. Under market value, the seller would be acting in his or her own best interests. The seller would be acting prudently and knowledgeably, assuming the price is not affected by undue stimulus or atypical motivation. In the case of liquidation value, the seller would be acting under extreme compulsion within a severely limited future marketing period.

Market Rent

The most probable rent that a property should bring in a competitive and open market reflecting all conditions and restrictions of the lease agreement, including permitted uses, use restrictions, expense obligations, term, concessions, renewal and purchase options, and tenant improvements (TIs).

Market Value

As defined in the Agencies' appraisal regulations, the most probable price which a property should bring in a competitive and open market under all conditions requisite to a fair sale, the buyer and seller each acting prudently and knowledgeably, and assuming the price is not affected by undue stimulus.

Implicit in this definition are the consummation of a sale as of a specified date and the passing of title from seller to buyer under conditions whereby:

- Buyer and seller are typically motivated;
- Both parties are well informed or well advised, and acting in what they consider their own best interests;
- A reasonable time is allowed for exposure in the open market;
- Payment is made in terms of cash in U.S. dollars or in terms of financial arrangements comparable thereto; and
- The price represents the normal consideration for the property sold unaffected by special or creative financing or sales concessions granted by anyone associated with the sale.³

Marketing Time

An opinion of the amount of time it might take to sell a real or personal property interest at the concluded market value level during the period immediately after the effective date of an appraisal. Marketing time differs from exposure time, which is always presumed to precede the effective date of an appraisal. (Advisory

³ "Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines." Federal Register 75:237 (December 10, 2010) p. 77472.
[Cushman & Wakefield](#)

Opinion 7 of the Appraisal Standards Board of The Appraisal Foundation and Statement on Appraisal Standards No. 6. "Reasonable Exposure Time in Real Property and Personal Property Market Value Opinions" address the determination of reasonable exposure and marketing time.) See also exposure time.

Mortgage-Equity Analysis

Capitalization and investment analysis procedures that recognize how mortgage terms and equity requirements affect the value of income-producing property.

Operating Expenses

Other Taxes, Fees & Permits - Personal property taxes, sales taxes, utility taxes, fees and permit expenses.

Property Insurance - Coverage for loss or damage to the property caused by the perils of fire, lightning, extended coverage perils, vandalism and malicious mischief, and additional perils.

Management Fees - The sum paid for management services. Management services may be contracted for or provided by the property owner. Management expenses may include supervision, on-site offices or apartments for resident managers, telephone service, clerical help, legal or accounting services, printing and postage, and advertising. Management fees may occasionally be included among recoverable operating expenses.

Total Administrative Fees - Depending on the nature of the real estate, these usually include professional fees and other general administrative expenses, such as rent of offices and the services needed to operate the property. Administrative expenses can be provided either in the following expense subcategories or in a bulk total. 1) Professional Fees - Fees paid for any professional services contracted for or incurred in property operation; or 2) Other Administrative - Any other general administrative expenses incurred in property operation.

Heating Fuel - The cost of heating fuel purchased from outside producers. The cost of heat is generally a tenant expense in single-tenant, industrial or retail properties, and apartment projects with individual heating units. It is a major expense item shown in operating statements for office buildings and many apartment properties. The fuel consumed may be coal, oil, or public steam. Heating supplies, maintenance, and workers' wages are included in this expense category under certain accounting methods.

Electricity - The cost of electricity purchased from outside producers. Although the cost of electricity for leased space is frequently a tenant expense, and therefore not included in the operating expense statement, the owner may be responsible for lighting public areas and for the power needed to run elevators and other building equipment.

Gas - The cost of gas purchased from outside producers. When used for heating and air conditioning, gas can be a major expense item that is either paid by the tenant or reflected in the rent.

Water & Sewer - The cost of water consumed, including water specially treated for the circulating ice water system, or purchased for drinking purposes. The cost of water is a major consideration for industrial plants that use processes depending on water and for multifamily projects, in which the cost of sewer service usually ties to the amount of water used. It is also an important consideration for laundries, restaurants, taverns, hotels, and similar operations.

Other Utilities - The cost of other utilities purchased from outside producers.

Total Utilities - The cost of utilities net of energy sales to stores and others. Utilities are services rendered by public and private utility companies (e.g. electricity, gas, heating fuel, water/sewer and other utilities providers). Utility expenses can be provided either in expense subcategories or in a bulk total.

Repairs & Maintenance - All expenses incurred for the general repairs and maintenance of the building, including common areas and general upkeep. Repairs and maintenance expenses include elevator, HVAC, electrical and plumbing, structural/roof, and other repairs and maintenance expense items. Repairs and Maintenance expenses can be provided either in the following expense subcategories or in a bulk total. 1) Elevator - The expense of the contract and any additional expenses for elevator repairs and maintenance. This expense item may also include escalator repairs and maintenance. 2) HVAC - The expense of the contract and any additional expenses for heating, ventilation and air-conditioning systems. 3) Electrical & Plumbing - The expense of all repairs and maintenance associated with the property's electrical and plumbing systems. 4) Structural/Roof - The expense of all repairs and maintenance associated with the property's building structure and roof. 5) Pest Control - The expense of insect and rodent control. 6) Other Repairs & Maintenance - The cost of any other repairs and maintenance items not specifically included in other expense categories.

Common Area Maintenance - The common area is the total area within a property that is not designed for sale or rental, but is available for common use by all owners, tenants, or their invitees, e.g., parking and its appurtenances, malls, sidewalks, landscaped areas, recreation areas, public toilets, truck and service facilities. Common Area Maintenance (CAM) expenses can be entered in bulk or through the sub-categories. 1) Utilities - Cost of utilities that are included in CAM charges and passed through to tenants. 2) Repair & Maintenance - Cost of repair and maintenance items that are included in CAM charges and passed through to tenants. 3) Parking Lot Maintenance - Cost of parking lot maintenance items that are included in CAM charges and passed through to tenants. 4) Snow Removal - Cost of snow removal that are included in CAM charges and passed through to tenants. 5) Grounds Maintenance - Cost of ground maintenance items that are included in CAM charges and passed through to tenants. 6) Other CAM expenses are items that are included in CAM charges and passed through to tenants.

Painting & Decorating - This expense category is relevant to residential properties where the landlord is required to prepare a dwelling unit for occupancy in between tenancies.

Cleaning & Janitorial - The expenses for building cleaning and janitorial services, for both daytime and night-time cleaning and janitorial service for tenant spaces, public areas, atriums, elevators, restrooms, windows, etc. Cleaning and Janitorial expenses can be provided either in the following subcategories or entered in a bulk total. 1) Contract Services - The expense of cleaning and janitorial services contracted for with outside service providers. 2) Supplies, Materials & Misc. - The cost any cleaning materials and any other janitorial supplies required for property cleaning and janitorial services and not covered elsewhere. 3) Trash Removal - The expense of property trash and rubbish removal and related services. Sometimes this expense item includes the cost of pest control and/or snow removal. 4) Other Cleaning/Janitorial - Any other cleaning and janitorial related expenses not included in other specific expense categories.

Advertising & Promotion - Expenses related to advertising, promotion, sales, and publicity and all related printing, stationary, artwork, magazine space, broadcasting, and postage related to marketing.

Professional Fees - All professional fees associated with property leasing activities including legal, accounting, data processing, and auditing costs to the extent necessary to satisfy tenant lease requirements and permanent lender requirements.

Total Payroll - The payroll expenses for all employees involved in the ongoing operation of the property, but whose salaries and wages are not included in other expense categories. Payroll expenses can be provided either in the following subcategories or entered in a bulk total. 1) Administrative Payroll - The payroll expenses for all employees involved in on-going property administration. 2) Repair & Maintenance Payroll - The expense of all employees involved in on-going repairs and maintenance of the property. 3) Cleaning Payroll - The expense of all employees involved in providing on-going cleaning and janitorial services to the property 4) Other Payroll - The expense of any other employees involved in providing services to the property not covered in other specific categories.

Security - Expenses related to the security of the Lessees and the Property. This expense item includes payroll, contract services and other security expenses not covered in other expense categories. This item also includes the expense of maintenance of security systems such as alarms and closed-circuit television (CCTV), and ordinary supplies necessary to operate a security program, including batteries, control forms, access cards, and security uniforms.

Roads & Grounds - The cost of maintaining the grounds and parking areas of the property. This expense can vary widely depending on the type of property and its total area. Landscaping improvements can range from none to extensive beds, gardens and trees. In addition, hard-surfaced public parking areas with drains, lights, and marked car spaces are subject to intensive wear and can be costly to maintain.

Other Operating Expenses - Any other expenses incurred in the operation of the property not specifically covered elsewhere.

Real Estate Taxes - The tax levied on real estate (i.e., on the land, appurtenances, improvements, structures and buildings); typically, by the state, county and/or municipality in which the property is located.

Prospective Opinion of Value

A value opinion effective as of a specified future date. The term does not define a type of value. Instead, it identifies a value opinion as being effective at some specific future date. An opinion of value as of a prospective date is frequently sought in connection with projects that are proposed, under construction, or under conversion to a new use, or those that have not yet achieved sellout or a stabilized level of long-term occupancy.

Prospective Value upon Reaching Stabilized Occupancy

The value of a property as of a point in time when all improvements have been physically constructed and the property has been leased to its optimum level of long-term occupancy. At such point, all capital outlays for tenant improvements, leasing commissions, marketing costs and other carrying charges are assumed to have been incurred.

Special, Unusual, or Extraordinary Assumptions

Before completing the acquisition of a property, a prudent purchaser in the market typically exercises due diligence by making customary enquiries about the property. It is normal for a Valuer to make assumptions as to the most likely outcome of this due diligence process and to rely on actual information regarding such matters as provided by the client. Special, unusual, or extraordinary assumptions may be any additional assumptions relating to matters covered in the due diligence process, or may relate to other issues, such as the identity of the purchaser, the physical state of the property, the presence of environmental pollutants (e.g., ground water contamination), or the ability to redevelop the property.

Property Appraisal Report

PREPARED TO: VORTX

PURPOSE: Determine the Market Value for Sale for acquisition, contractual renegotiation and accounting purposes

PROPERTY: Logistic warehouse located at BR 101 Sul, 2220 - Condom Cone PP 2 - Dist. Ind. Stº. Estevão - Ponte dos Carvalhos - Cabo de Santo Agostinho/PE

DATA: January 16th, 2019

São Paulo, January 16th, 2019.

VORTX
At.: Mrs Marília Barros
São Paulo – SP

Ref.: Appraisal report of Vortex, warehouses located at BR 101 Sul, 2220 - Condom Cone PP 2 - Dist. Ind. Stº. Estevão - Ponte dos Carvalhos – Cabo de Santo Agostinho/PE.

Dear Mrs.:

In response to your request, Cushman & Wakefield is pleased to present the market appraisal report for the **Market Value for Sale** of the property referred to herein, for the purposes of acquisition of third, contractual renegotiation and accounting.

The appraisal was prepared based on data available on the market, complying with our contact with real estate brokers and professionals specialized in the local market as well as with the methodologies from NBR 14.653:2001 standard, and its parts, from Brazilian Technical Standards Association (ABNT).

This property appraisal report includes 83 pages and is solely and exclusively intended for internal use of the Contracting Company. The publication or release of this report is not permitted without formal written authorization from the issuing company, Cushman & Wakefield, and, should this authorization be given, it should be done in its entirety, and, under no circumstance is the partial release or publication of this material permitted. Also concerning the duplication of any information, the source must be always mentioned, under the civil and criminal penalties applicable for copyright infringement.

In according to what was requested, with the "Assumptions and Limiting Conditions" described in the full Appraisal, with the region Market trends in which the property is inserted, based on the property's technical specifications and in real estate market practices, we concluded the following values for the property, on December 27th of 2018:

VORTX
At.: Mrs Marília Barros
São Bernardo do Campo – SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3th floor
São Paulo, SP 04571-100
Phone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

CONCLUSION OF VALUES

PROPERTY: Plug & Play 2 (PP2)

Total Value for Sale	R\$96,252,000.00	
Registration number	TOTAL VALUE	UNITARY VALUE
12.436	R\$48,659,000.00	R\$482.87
12.437	R\$45,457,000.00	R\$489.80
12.443	R\$1,730,000.00	R\$452.58
Not provided	R\$406,000.00	R\$232.72

Source: Compiled by Cushman & Wakefield

Those values are subject to the assumptions and exclusions of responsibility described in the item "Assumptions and Limiting Conditions" of this Appraisal.

This letter is invalid as an opinion of value if detached from the report, which contains the text, exhibits, and Addenda.

We thank you for the opportunity given to us and remain at your disposal for answering any question you might have.

Respectfully submitted,



Danielly Melo
Senior Consultant – Industrial and Agribusiness Division
Cushman & Wakefield, Brazil



William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Manager – Valuation & Advisory
Industrial and Agribusiness Division
Cushman & Wakefield, Brazil



Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Director, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, South America

DOCUMENT SEND THROUGH COMPROVA EMAIL BY DOCYOUSIGN

Executive Summary

BASIC INFORMATION	
Type of property:	Urban, Logistics, Warehouse
Address:	BR 101 Sul, 2220 - Condom Cone PP 2 - Dist. Ind. Stº. Estevão - Ponte dos Carvalhos – Cabo de Santo Agostinho/PE
Appraisal date:	December 27 th , 2018
Inspection date:	December 04 th , 2018
Objective:	Determine the Market Value for Sale
Purpose:	This Appraisal Report is intended to be used for acquisition, contractual renegotiation and accounting purposes
Methodologies:	Comparable Approach, Replacement Cost Approach and Income Capitalization (Discounted Cash Flow).
CW Contract control number:	AP-18-66032-900824

DESCRIPTION OF THE PROPERTY

Land:	Topography of usable area:	Good - light incline (below 5%)
	Format:	Regular
	Area:	340,885.67 sq.m (according to area chart)
	Description:	Flat land, with good use and building in a regular state. It has good location at the face of the highway of access to the state's capital.

Buildings

Plug & Play 2 - G03:	Total Built Area:	21,801.00 m ² (according to area chart)
	Ideal Fraction of Land	0.29561370 (according to area chart)
	State of Repair:	Between regular and new - B
	Apparent Age:	06 years
	Remaining Life:	74 years
Plug & Play 2 - G04:	Total Built Area:	20,366.00 m ² (according to area chart)
	Ideal Fraction of Land	0.27225047 (according to area chart)
	State of Repair:	Between regular and new - B
	Apparent Age:	06 years
	Remaining Life:	74 years
Plug & Play 2 - Refectory (G03/G04):	Total Built Area:	775.00 m ² (according to area chart)
	Ideal Fraction of Land	0.01121210 (according to area chart)
	State of Repair:	Between regular and new - B
	Apparent Age:	06 years
	Remaining Life:	64 years
Plug & Play 2 - Office (G03/G04):	Total Built Area:	182.00 m ² (according to area chart)
	Ideal Fraction of Land	0.00512065 (according to area chart)
	State of Repair:	Between regular and new - B
	Apparent Age:	06 years
	Remaining Life:	64 years

NOTE: All areas were informed by the client and were not confirmed by our appraisers during inspection.

Accessibility:	Through BR 101
Neighborhood:	Industrial and residential with some commercial points.
Logistics infrastructure:	Road
Transportation:	Private
Public infrastructure:	Basic infrastructure available

DOCUMENTATION

Registry:	CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, HIPOTECAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DO MUNICÍPIO E COMARCA DE CABO DE SANTO AGOSTINHO, ESTADO DE PERNAMBUCO under the registration's numbers of 12,436, 12,437 and 12,443
Others:	Rent Roll, Cash Flow Expenses and Presentation of the areas.

ZONING

Zoning:	ZECE 1 - Special Zone of Strategic Consolidation 1
Uses allowed:	Industrial and Logistic
Occupancy rate:	0,40
Plot Ratio:	Not Provided

MARKET

The property is located in the city of Cabo de Santo Agostinho at Pernambuco State in the southern zone of the Metropolitan Meso-region of Recife. Its occupational profile is compound by warehouses, residences and small commercial points. It has medium density of occupation, with little verticalization and some undeveloped lands. We have detected a tendency of enterprises focused on industry, services and logistics.

The survey indicated high supply of land for sale medium supply of warehouse for lease. In terms of demand, the market has little activity in the sale of land. Warehouses are usually rented after a period of 06 months of exposure to the market.

According to the surveys carried out in the region, the land available for sale has values ranging from R\$ 129.33 / sq.m up to R\$ 200.00 / sq.m, with areas ranging from 11,500.00 sq.m to 201,650.00 sq.m. The differences in values are mainly due to characteristics of each property, such as access, area, location, topography and zoning.

In the region's shed-rental market, the offerings are plentiful, but there are few offers in the region close to the appraisal. The samples offer values ranging from R\$ 16.00 / sq.m up to R\$ 19.00 / sq.m with areas ranging from 2,091.00 sq.m to 36,386.13 sq.m. Differences in values are mainly due to characteristics such as location, constructive pattern, depreciation and access.

SWOT ANALYSIS

STRENGTHS AND OPPORTUNITIES

- together with Ipojuca, the city of Cabo de Santo Agostinho concentrates one of the largest industrial centers of the State of Pernambuco, the Complexo Industrial de Suape;
- The city has excellent road transportation, with easy access to the different regions of Brazil;
- We noticed appreciation in the rental market of warehouses, with a possible tendency to overcome the land sale market.

WEAKNESSES AND THREATS

- The land sale market is at a disadvantage with values lower than those presented in previous years.

SUMMARY OF VALUES

Market Value for Sale Registration Number 12.436:	R\$ 48,659,000.00 (Forty-Eight Million, Six Hundred and Fifty-Nine Thousand Reais).	R\$ 482.87 / sq.m
Market Value for Sale Registration Number 12.437:	R\$ 45,457,000.00 (Forty-Five Million, Four Hundred and Fifty-Seven Thousand Reais).	R\$ 489.80 / sq.m
Market Value for Sale Registration Number 12.443:	R\$ 1,730,000.00 (One Million, Seven Hundred and Thirty Thousand Reais)	R\$ 452.58 / sq.m
Market Value for Sale Registration Number Not Provided:	R\$ 406,000.00 (Four Hundred and Six Thousand Reais)	R\$ 232.72 / sq.m

Map and photos of subject property



Source: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ENTRANCE



Source: Cushman & Wakefield

ENTRANCE



Source: Cushman & Wakefield

DINING HALL



Source: Cushman & Wakefield

DINING HALL



Source: Cushman & Wakefield

LOCKER ROOM



Source: Cushman & Wakefield

LOCKER ROOM



Source: Cushman & Wakefield

G03 - WAREHOUSE



Source: Cushman & Wakefield

G03 - WAREHOUSE



Source: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

VORTX | X

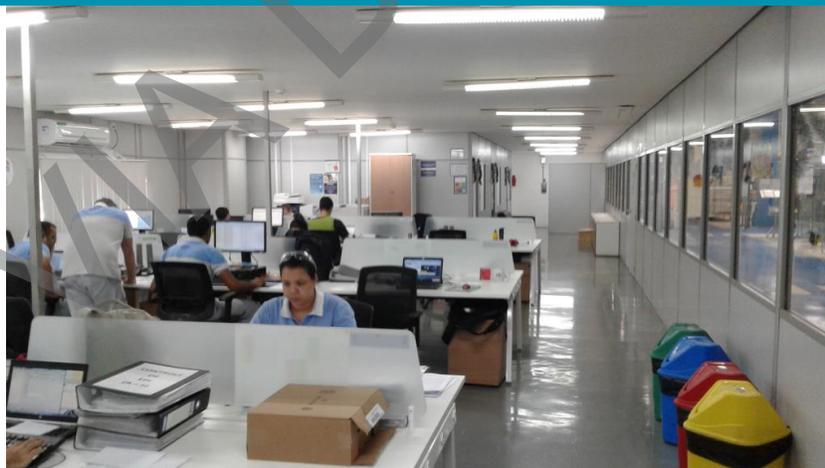
DOCUMENT SEND THROUGH COMPROVA EMAIL BY DOCYOUSIGN

G03 - WAREHOUSE



Source: Cushman & Wakefield

G03 - OFFICE



Source: Cushman & Wakefield

G04 - WAREHOUSE



Source: Cushman & Wakefield

G04 - WAREHOUSE



Source: Cushman & Wakefield

G04 - WAREHOUSE



Source: Cushman & Wakefield

G04 - WAREHOUSE



Source: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

VORTX | XIII

DOCUMENT SEND THROUGH COMPROVA EMAIL BY DOCYOUSIGN

Index

EXECUTIVE SUMMARY	III
MAP AND PHOTOS OF SUBJECT PROPERTY	VI
INDEX	XIV
INTRODUCTION	16
SUBJECT	16
OBJECTIVE	16
PURPOSE	16
ADDRESSEE	16
PUBLICITY	16
VALUATION AND INSPECTION DATES	16
DOCUMENTATION	17
LOCATION ANALYSIS	18
GENERAL REGION INFORMATION	19
SURROUNDING OCCUPATION	19
ROAD ACCESSES	19
LOGISTICS INFRASTRUCTURE	19
CONCLUSION	20
MARKET ANALYSIS	21
ECONOMIC SCENARIO	21
SUBMARKET OF SUAPE	24
MARKET IN THE IMMEDIATE SURROUNDINGS OF PROPERTY	24
SUPPLY AND DEMAND	24
ASKING PRICES	25
CONSIDERATIONS ABOUT THE PROPERTY	25
PROPERTY ANALYSIS	26
LAND DESCRIPTION	26
BUILDINGS AND IMPROVEMENTS	28
AREA SCHEDULE	29
ZONING	29
ZONING COMMENTS	31
APPRAISAL	32

APPRAISAL PROCESS	32
METHODOLOGY	32
LAND VALUE –COMPARABLES APPROACH	35
MARKET VALUE FOR LEASE	43
REPLACEMENT COST APPROACH	51
LAND VALUE –COMPARABLES APPROACH	51
DETERMINING THE VALUE OF BUILDINGS	59
INCOME CAPITALIZATION BY DISCOUNTED CASH FLOW APPROACH	64
SUMMARY OF VALUES	71
CONCLUSION OF VALUE	72
APPRAISAL SPECIFICATION	73
INCOME CAPITALIZATION BY DISCOUNTED CASH FLOW APPROACH	79
ASSUMPTIONS AND DISCLAIMERS	80
CERTIFICATION OF APPRAISAL	83
ADDENDUM	A
ADDENDUM A: RECEIVED DOCUMENTATION	B
ADDENDUM B: GLOSSARY OF TERMS & DEFINITIONS	E

Introduction

Subject

The objects of this valuation are the warehouses located at BR 101 Sul, 2220 - Condom Cone PP 2 - Dist. Ind. Stº. Estevão - Ponte dos Carvalhos – Cabo de Santo Agostinho/PE.

Objective

The purpose of this Appraisal Report is to determine the **Market Value for Sale** of the above-mentioned property.

Purpose

This valuation was contracted for acquisition of third, contractual renegotiation and accounting purposes.

NOTE: The content of this Full Appraisal Report is confidential and is intended solely and exclusively for the purpose described herein

Addressee

The receptor of this Full Appraisal of Real Estate Appraisal is the contractor Vortex.

OBS.: This Full Appraisal Report is solely and exclusively for the use of the Contracting Company.

Publicity

The publication or disclosure of this Full Appraisal Report shall not be permitted without formal written authorization from the issuing company, Cushman & Wakefield, and in the case of eventual permission, it shall be made in its entirety, and no partial disclosure or publication is permitted under any circumstances. In the reproduction of any information, the source must always be cited, under the civil and criminal penalties imposed by the copyright infringement.

Valuation and inspection dates

- Appraisal effective date: December 27th of 2018;
- Property inspection date: December 04th of 2018.

Documentation

As follow we listed the information observed in the documents provided by the customer.

REGISTRY			
Registry number:	12.436	12.437	12.443
Registry:	CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, HIPOTECAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DO MUNICÍPIO E COMARCA DE CABO DE SANTO AGOSTINHO, ESTADO DE PERNAMBUCO	CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, HIPOTECAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DO MUNICÍPIO E COMARCA DE CABO DE SANTO AGOSTINHO, ESTADO DE PERNAMBUCO	CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, HIPOTECAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DO MUNICÍPIO E COMARCA DE CABO DE SANTO AGOSTINHO, ESTADO DE PERNAMBUCO
Registration Date:	November 21th, 2018	November 21th, 2018	November 21th, 2018
Property Address:	BR-101 Sul nº2220	BR-101 Sul nº2220	BR-101 Sul nº2220
Owner:	VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES LTDA.	VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES LTDA.	VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES LTDA.
Acquisition Date:	November 09th, 2018	November 09th, 2018	November 08th, 2018
Acquisition Price:	88,881,163.03	79,9000,506.00	3,470,277.31
Construction Area (sq.m):	21,030.92	19,001.54	-
Land Area (sq.m):	24,534.75	23,069.26	849.06

Source: Compiled by Cushman & Wakefield

OTHERS

Other: Rent Roll and Cash Flow Expenses

Source: Compiled by Cushman & Wakefield

NOTE: As a general guideline, we have assumed that no debts or any kind of fiscal or legal encumbrances affect the freehold interest in the property.

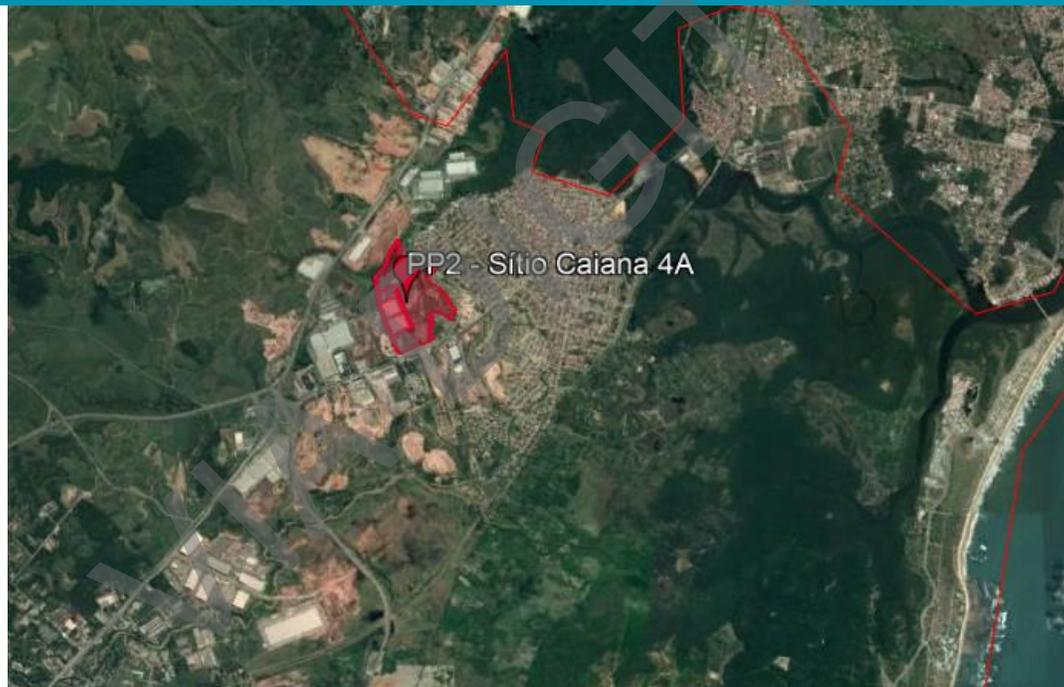
Location analysis

The property under study is called Sítio Caiana 4A: four registrations that are part of Plug & Play 2 and is located at BR 101 Sul, 2220 - Condom Cone PP 2 - Dist. Ind. Stº. Estevão - Ponte dos Carvalhos – Cabo de Santo Agostinho/PE.

As reference points, we can indicate that the property under study is approximately:

- 68,8 km of the center of Cabo de Santo Agostinho's city;
- 17,5 km of Recife's International Airport;
- 23,8 km of Suape's Port; and
- 27,6 km of the center of Recife.

PROPERTY LOCATION MAP (NOT TO SCALE):



Source: Google Earth Pro edited by Cushman & Wakefield

General region information

The properties are located in the Metropolitan Mesorregião of Recife, located in the municipality of Cabo de Santo Agostinho / PE. The region is surrounded by the industrial pole of the state of Pernambuco, the Suape Industrial Complex. In addition, the municipality is an important tourist center of the state, and its beaches are nationally known.

The following are some general observations about the region.

- Population: The population of Cabo de Santo Agostinho according to the last census carried out in 2010 was of 185,025 inhabitants, with expected of growth for 2018 of 205,112 inhabitants (IBGE);
- Strengths: Strengths of the region include good infrastructure, availability of services and proximity to shopping malls and business centers and services. Cabo de Santo Agostinho also benefits from its port, the largest in the northeast region, making the city very attractive to investors.

Surrounding Occupation

Industrial, residential and commercial.

Road accesses

Regional level

The municipality of Cabo de Santo Agostinho is part of the Metropolitan Mesorregião of Recife, being its headquarters and is located on the coast of the State of São Paulo. The main road accesses to this region is BR-101 highway.

Municipal level

The properties are located in the southwest portion of the center of the municipality, with the main access roads to this region the highways PE-060 and BR-101.

Local level

The main access road to the properties is the Highway PE-060. The highway is asphalted and has two rolling range in each direction (double-way road).

Its state of conservation is regular.

It has a slope of 3%, which doesn't interfere on the access by trucks and carts.

Logistics infrastructure

The region has the International Airport of Recife / Guararapes - Gilberto Freyre, which operates regular domestic and international flights, as well as cargo transportation.

The Port of Suape is located approximately 23.8 Km from the subject properties.

Conclusion

The properties are well located and are in a regular state of conservation with all the infrastructure available for its use. The port of Suape being the largest one in northeast region is considered a great attraction for big investors and industries.

VIA DIGITAL

Market Analysis

Economic scenario

Brazil is slowly recovering from the economic crisis, which has been going on since 2014. Economic indicators already indicate a slight improvement, and, with the definition of the electoral scenario, domestic and foreign investments can become more solid. In addition, with the political outcome established, the fluctuation of the dollar and the stock market tends to decrease.

In economic terms, projected annual GDP growth (2018) rose from 2.82% in April to 1.52% in October, according to LCA consultancy. This reduction is mainly due to the May truckers strike, strong electoral uncertainties and poor industry performance. In addition, the Central Bank signaled the end of the interest rate cut-off period and, therefore, SELIC will remain at 6.5% by the end of the year, according to projections. However, recent Copom statements indicate a possible increase in interest rates in the future, as inflation is accelerating at the end of the year. In addition, the October unemployment rate is projected at 11.4% and the indicator will close the year at 12.08%, a result lower than 2017, of 12.74%.

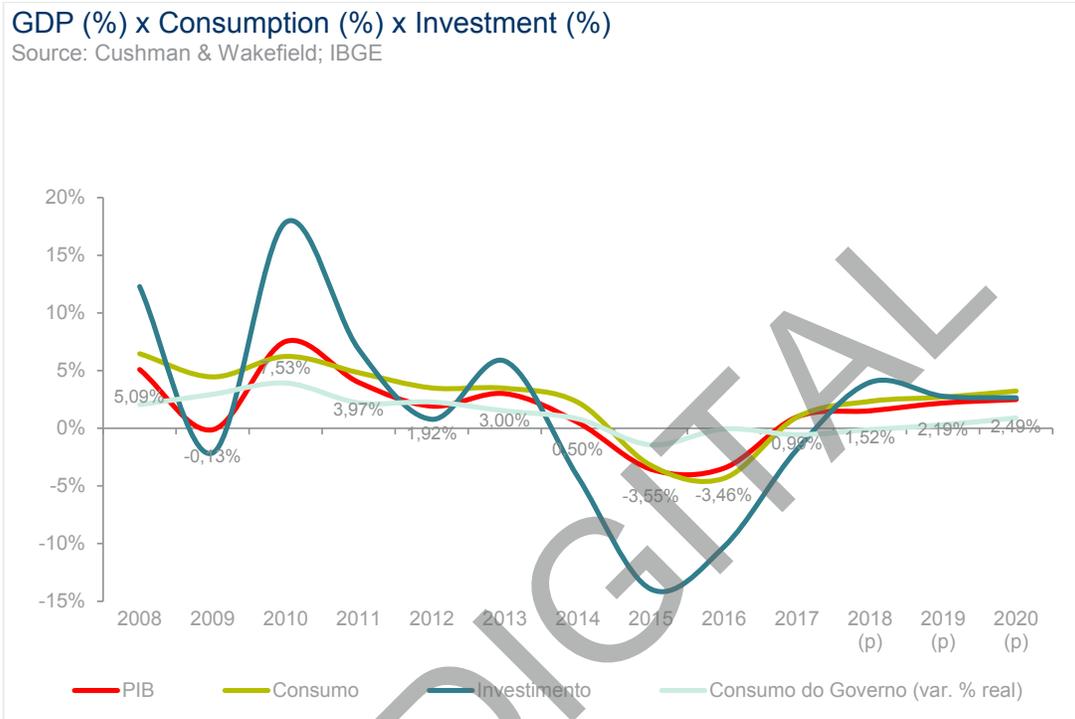
The IPCA was highly impacted by the May downturn, influenced by the fuel and supermarket sectors, benefited by the fear of the families' shortages. However, economists suggest that this phenomenon was momentary and will be diluted over time. In fact, the IPCA ended August at -0.09% - that is, prices decreased over the month. But with the pressure of Food, Beverages and Clothing, the September inflation rate accelerated considerably, higher than expected by the market. Thus, the IPCA for 2018 was revised and experts projected to end the year at 4.42%, very close to the target of 4.5%.

In addition, another important inflation indicator for the real estate market is the IGP-M, which ended September at 1.52%. Projections indicate that the IGP-M will end October at 0.90% and end 2018 at 9.73%. This result is well above that of 2017, of -0.52%. This large increase in the indicator is mainly due to the expansion of IPA (Extended Producer Price Index), which registered a significant acceleration accumulated during this year.

The exchange rate reached an average of R \$ 4.12 in September and projections indicate that it will close 2018 at R \$ 3.70 - after the fervor of the elections. This phenomenon is influenced, on the one hand, by the unfavorable external scenario - US economy strengthened, coupled with the increase of the interest rate by the Fed, commercial battles between US, China and Turkey, economic crisis in Argentina - and, on the other hand, by the scenario still uncertain about the new president's new proposals.

The EMBI + Brazil index, known as Brazil-Risk, grew significantly in June, largely due to the truckers' strike. In September, after a slight fall, the variable returned to grow due to the troubled political scenario. In 2017, the average was 239 basis points, and is expected to reach 223 basis points by the end of 2018. As already explained, both the external and internal scenarios contribute to the risk of Brazil becoming more sensitive, as well as the exchange rate.

Despite the adverse domestic scenario, it is important to take into consideration that the country has experienced an intense economic crisis in recent years. The results of 2018 indicate, overall, a timid economic recovery. However, the elections made the economy suffer many oscillations and the dollar became the indicator that most felt this impact. Projections indicate that little by little, the economy will tend to normalize, with fewer fluctuations and more certainties regarding the new president's economic agenda.



Projections

Indicator	2014	2015	2016	2017	2018
Real GDP, %	0,50	-3,55	-3,46	0,99	1,52
Unemployment, %	6,82	8,52	11,51	12,74	12,08
Office employment, #					
Brazil	81.802	-180.928	-227.147	7.365	60.148
São Paulo	27.307	-35.588	-46.851	3.050	20.197
Rio de Janeiro	1.518	-34.311	-48.340	-12.304	1.093
Retail Sales, %	8,46	3,18	4,50	2,30	4,46
Retail Volume, %	2,23	-4,35	-6,25	2,09	1,72
Average Retail Prices, %	6,23	7,53	10,75	0,20	2,74
Industrial Production, %	-3,02	-8,25	-6,41	2,52	2,50
CPI Inflation, %	6,41	10,67	6,29	2,95	4,42
IGP-M, %	3,69	10,54	7,17	-0,52	9,73
IPA-M, %	2,13	11,19	7,63	-2,54	12,63
IPC-M, %	6,77	10,23	6,26	3,13	4,57
INCC-M, %	6,74	7,22	6,34	4,03	4,13
Selic Rate (end of period), %	11,75	14,25	13,75	7,00	6,50
R\$/US\$ (end of period)	2,66	3,90	3,26	3,31	3,70
EMBI+ Brazil (end of period)	259	523	328	240	223

Source: Cushman and Wakefield (Nov/18)

Submarket of Suape

Cabo de Santo Agostinho is a municipality in the state of Pernambuco. It belongs to the southern zone of the Metropolitan Meso-region of Recife, being one of the members of the Metropolitan Region of Recife. It is part of the Suape Microregion, and together with Ipojuca, it concentrates one of the largest industrial centers in the State of Pernambuco, the Complexo Industrial do Suape. The municipality is an important tourist center of the state, and its beaches are nationally known.

We can highlight municipalities as Ipojuca, Jaboatão dos Guararapes, Escada, Vitória de Santo Antão and Moreno.

According to estimates by the Brazilian Institute of Geography and Statistics (IBGE) for 2018 its population is around 205,112 inhabitants.

The Gross Domestic Product (GDP) of Cabo de Santo Agostinho is the second largest in the Suape Microregion. We can highlight three predominant sectors, agriculture, industry and services.

Agriculture is the least important sector in the economy of Cabo de Santo Agostinho, adding an added value of 0.44% of all economy. In the past the municipality was quite dependent on the monoculture of sugar cane, it was thanks to the creation of mills that the Cape came to exist as a prosperous village and later as a municipality. However, this activity became less important, especially after the creation of the Suape Industrial and Port Complex in the late 1970s.

The industry is the most relevant sector in the economy of Cabo de Santo Agostinho, representing about 55.4% of the economy. The municipality has one of the strongest and most diversified industries of Pernambuco and the northeast region.

Among some of the main industries in the northeast region, we can highlight in this region the Refrescos Guararapes Ltda. (Coca-Cola), Copagás Distribuidora de Gás Ltda., Petrobras Distribuidora S / A, Shell do Brasil S / A, Pamesa S / A, Unilever S / A and Pepsico do Brasil.

Market in the immediate surroundings of property

The occupation near the property is predominantly logistic and industrial, with areas of residence. The region also has many lands to be developed and some commercial real estate.

Supply and Demand

As evidenced in research, the market for land sales in Cabo de Santo Agostinho is slowed down, still awaiting a return of the economy. There are many land offered and little demand for it.

The opposite happens with the logistic warehouse market, which is apparently being sought after than the possibility of undertaking a start-up venture.

Asking Prices

According to the surveys carried out in the region, the land available for sale has values ranging from R\$ 129.33 / sq.m up to R\$ 200.00 / sq.m, with areas ranging from 11,500.00 sq.m to 201,650.00 sq.m. The differences in values are mainly due to characteristics of each property, such as access, area, location, topography and zoning.

In the region's warehouse-rental market, the offerings are plentiful, but there are few offers in the region close to the appraisal. The samples presented values ranging from R\$ 16.00 / sq.m up to R\$ 19.00 / sq.m with areas ranging from 2,091.00 m² to 36,386.13 m². Differences in values are mainly due to characteristics such as location, area, constructive pattern, depreciation and access.

Considerations about the property

We understand that the market positioning of the properties under study has a medium degree of attractiveness, considering the current level of demand detected in competing properties. Regarding the current offer, warehouses with similar purposes were observed, with access and location as good as the ones in subject.

In more general terms, the properties have obvious advantages due to their location, they enjoy privileged access to both the main highways of the state and the proximity to the port of Suape.

We understand that the market is in a recovering moment, the effects of which are now seen in the asking prices of the region, mostly in land's prices.

The expectation of changing the market is based at the asking prices for warehouse's lease that shows a crawling for recuperation.

Property analysis

Land description

The property has the following characteristics:

Land

The land on which the property is located has the following basic characteristics

- Land gross area: 340,885.67 sq.m;
- Access: Access to the property under study is considered good;
- Soil conditions: We did not receive information regarding the soil. However, we assume that the soil has enough capacity to support the existing structures or whose construction is proposed. We did not observe evidence to the contrary during the property inspection and the drainage is apparently adequate;
- Format: The land format is regular;
- Topography: The land topography is good - light incline (below 5%);
- Location: The property location is considered good;
- Public infrastructure: The area has basic infrastructure available. The items bellow are present:
 - Drinking water
 - Waste collection
 - Post office
 - Electricity
 - Rainwater
 - Sewage system
 - Road system
 - Telephone
 - Internet
 - Public transportation
- Land restrictions: We did not receive information or documents that demonstrate easements or restrictions that may affect the use of the property, nor do we identify on the spot signs of invasions.

APPROXIMATE PROPERTY DELIMITATION (WITHOUT SCALE):



Source: Google Earth Pro edited by Cushman & Wakefield

NOTE: The area of the land was obtained through the property registry provided by the client and was not verified on the spot by our technicians.

Buildings and improvements

Warehouses – Summary of Improvements



Items	Characteristics
Definition	These are 2 standard warehouses, currently occupied by different tenants. The buildings have structure in reinforced concrete, vertical masonry fences and metal plates with latex paint, and metallic cover.
Composition	Warehouse 3 Logistic Area Warehouse 4 Logistic Area
Structure	Reinforced concrete
Façade	Painted masonry
Framing	Aluminum and glass
Roof	Metallic
Vertical Circulation	Stairs
Lighting	Incandescent, fluorescent and zenith
Fire prevention system	Extinguishers
Property security	Private security
Ceiling Height (m)	12,00 6 t/sq.m
Main internal finishes	
Floors	High strength concrete
Wall	Masonry stoned, painted or ceramic coated

Area schedule

For determining the value in this study, areas were obtained through matching the information in the blueprint provided with the photos taken during inspection of the property:

AREA SCHEDULE		
LAND AREA	LAND AREA	LAND AREA
land Area (sq.m)	340,885.67	Area Chart
BUILT AREA		
Warehouse 03	21,194.39	
Warehouse 04	19,051.40	
Refectory	827.38	Area Chart
Offices	181.77	
TOTAL BUILT AREA	41,254.49	

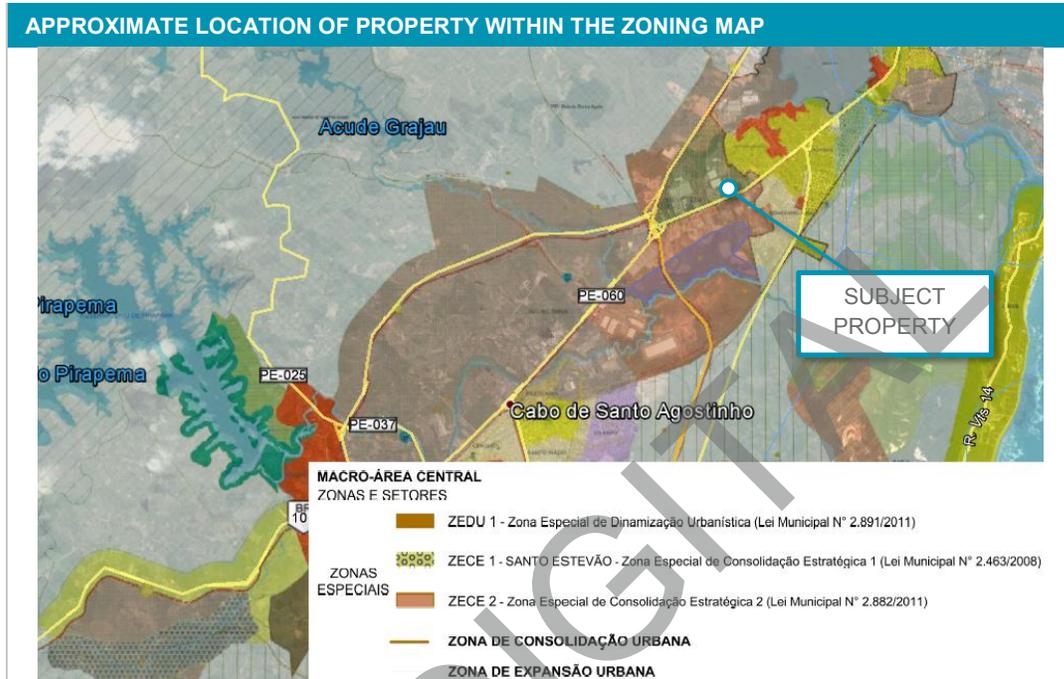
Source: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

NOTE: Built areas were obtained from the drawings provided by the client. They were not verified during inspection.

Zoning

The guidelines governing the use and occupation of land in the Municipality of Cabo de Santo Agostinho are determined by Complementary Law #3,109 of December 22th, 2011 which is the law of land use planning and land use in the municipality of Cabo de Santo Agostinho.

According to current legislation, the property is in perimeter of **ZECE 1 - Special Zone of Strategic Consolidation 1**.



Source: Cabo de Santo Agostinho City Hall

Restrictions to use and Utilization

These are restrictions within municipal, state and federal context that establish how the soil is used in general, where we can classify:

- Restrictions of use;
- Restrictions of occupancy;

The first refers to the purposes of use of activities that can be installed on a certain segment of the physical space, meaning whether the land can be used for residential, commercial, industrial, and other purposes or activities, etc.

In turn, the second one refers exclusively to aspects of physical occupancy (retreat, maximum built area, maximum land occupancy area, maximum height, plot size, minimum percentage to be occupied by streets, green areas, and institutional areas, etc.).

Among the restrictions to occupancy, two basic and classic concepts stand out:

- Occupancy Rate: is the relation between area occupied by the horizontal projection of a given building and the plot or land area where it is located
- Plot ratio: understood as the relation existing between "computable" area of permitted building and the respective plot or land area.

Restrictions applicable to the property due to ZECE 1 - Special Zone of Strategic Consolidation 1

Uses:

Services, Industrial and Logistic.

Occupation

- Occupancy rate: 0,40;
- Maximum Plot Ratio: not provided

NOTE: Information obtained by means of informal consultation at the Cabo de Santo Agostinho's City Hall

Zoning comments

We are not experts in the interpretation of the zoning law, but based on the information available, the property under study has its use in compliance with the current legislation.

Appraisal

Appraisal process

We will abide by ABNT (Brazilian Association for Technical Standards) NBT14,653-1/2001 - ABNT General Procedures 14,653-02/2011 - Urban Properties and 14,653-4/2002 - Developments, as applicable.

The appraisal procedures described in the standards above are designed to assess the value of an asset, its fruits and rights, or the cost of the asset, as well as the method used to determine feasibility indicators:

Methodology

According to NBR 14653-1, April / 2001 the choice of methodology to be adopted depends on the nature of the property, the purpose of the appraisal and the availability, quality and quantity of information raised in the market.

We summarized below the usual methodologies as per standard:

Methods to identify the value of an asset, its yields and rights

Comparison Approach

This approach calculates the market value of an asset by adjusting the attributes of comparable elements in a sample. (NBR-14653-1, April/2001)

The data sample should, to the extent possible, be representative of the market of similar properties. Data is processed using factors to adjust the model variables and explain pricing trends.

Residual Approach

This approach uses a feasibility study to establish the market value of an asset based on its highest and best use, using a hypothetical development of comparable characteristics to those of the asset in question, and the situation of the market of which it is part, using different feasible scenarios for the construction and marketing of the product. (NBR-14653-1, April/2001)

This approach assumes that efficient use of the property is one that is technically feasible and recommended for a particular location and reference date. Here again, market and neighborhood trends are taken into consideration, within the uses currently permitted under law.

Furthermore, as this is a hypothetical development, we must not ignore the fact that market conditions when the development is built and ready for sale or lease may differ substantially those at the time the valuation hypothesis is formulated. Although we may design a variety of expected or likely economic scenarios, we cannot be certain of what the actual economic scenario will be when the development is complete and ready for sale or lease.

Replacement Cost Approach

"This approach calculates the value of an asset as the sum of the value of its components. If the objective of the appraisal is to determine the market value, then factors related to the sale must also be taken into consideration." (NBR-14653-1, April/2001)

In this approach, the total value of the study property is obtained by combining approaches and using the value of the land. In this case, the duly depreciated cost to reproduce buildings and betterments is considered, as is the sales factor.

The sales factor determines difference between the market value of an asset and the cost to rebuild or replace it. It may be greater or smaller than 1, depending on the market at the time of the appraisal.

Income Capitalization Approach

This approach establishes the value of an asset based on the present capitalization of the net revenue expected from the property under feasible scenarios. (NBR-14653-1, April/2001)

This approach must comply with NBR 14653-2:2011 – Urban property and NBR 14653-4:2002 – Enterprises, depending on the property being appraised.

In general terms, in this approach, revenue and expenses are estimated and a cash flow constructed using a minimum rate of attractiveness. The estimated value of the property is the current value of the cash flow discounted using the lowest attractive rate of return.

We point out that estimating the value of a property depends on revenue and expense premises, as well as the lowest attractive rate, which in turn is defined based on the availability of investment options in the capital market and on business risks. For this reason, estimates may vary as a function of market volatility in general.

Methods to identify the cost of an asset

Cost Comparison Approach

"This approach establishes the cost of an asset by technically processing the attributes of a comparable set of properties in a sample." (NBR-14653-1, April/2001)

This approach uses a sample of similar properties and projects to build models using the procedures of the Sale/Lease Comparison Approach.

Assessed Cost Approach

This approach identifies the cost of an asset or of its parts using summary or analytical estimates based on the quantity of services included and their respective direct and indirect costs. (NBR-14653-1, April/2001)

This approach is used to calculate the cost to rebuild the property and may use the base unit cost of construction or an estimate. The source of the data must be stated.

Methods to Identify the Indicators of Feasibility of the Economic Use of a Development

The usual appraisal procedures to determine feasibility indicators for the economic use of a given development are based on its projected cash flow, from which are obtained decision making indicators based on the net present value and internal rate of return, among others. (NBR-14653-1, April/2001).

Survey

According to applicable standards, when planning a survey, the objective is to make up a representative sample of market data on properties that are as similar as possible to the study property using all available evidence.

Comparison elements are collected in a survey of the real estate market using newspaper classifieds, broker contacts, local property agents, owners and other industry players. The standards require that elements for comparison have the following points of equivalence:

- Equivalent Situation: Preference will be given to properties that share the geo-socio-economic situation, are in the same neighborhood and zoned the same;
- Equivalent in Time: Whenever possible, comparison elements must refer to the same period in time as the appraisal;
- Equivalent Characteristics: Whenever possible, the properties used for comparison purposes must be similar to the study property in terms of their situation, extent of use, physical characteristics, suitability to their environment, utilization, etc.

Any one of the following data handling procedures may be used. Selection is normally a function of the volume of data and the quality of the information available.

- Factor Processing: data smoothing using study-based factors and criteria for subsequent statistical analysis of a homogeneous data set.
- Scientific methodology: empirical evidence treated using scientific methods resulting in a validated model of market behavior.

Appraisal specification

According to NBR-14653-1 of April 2001, the specification of an appraisal is related to the time required to complete it, the dedication of the valuation engineer, the market and the data available.

Indications of value may be specified in terms of the substantiation, or underlying factors, or accuracy.

Underlying factors are related to the depth of the appraisal. Accuracy is determined whenever it is possible to determine the degree of certainty of the appraisal.

The objective of having the client define an initial desired level for underlying factors is to determine the effort to be used in the valuation, but this does not guarantee that significant levels can be reached. Accuracy, on the other hand, depends exclusively on the characteristics of the market and the sample, and therefore cannot be set in principle.

Application of the methodology

The calculation and analyses of market values are based on the physical characteristics of the study property and its location within its region.

The appraisal process is completed upon submission of the appraisal result according to the approach used. When more than one approach is used, each one is judged based on its applicability and reliability, as well as the quantity and quality of the information available. Thus, the final value of the property may be based on one approach alone or on a correlation of some or all of them.

In this report, we chose to use the Income Approach by Discounted Cash Flow to determine the Market Value for Sale of the buildings, and the Comparison Approach together with Replacement Cost Approach to gauge.

We reinforce that the approach is basically due to the nature of asset under valuation, the purpose of the valuation and the availability, quality and quantity of the information collected in the local market.

Land value –Comparables Approach

As defined by Article 8.2.1 of ABNT NBR 14653-1:2001, the Comparable SalewithoutLease Approach identifies the property's market value by technical treatment of the attributes of comparables included in the sample.

The Comparative Approach uses sale and/or lease offers of similar properties in the neighboring region. These offers are adjusted to even the differences among them resulting from location, area, age, etc. The calculation is based on a usual comparative unit, such as, for instance, price per sqm. The adjustments are applied to the comparison unit chosen, and, then, that unit adjusted, is used for forming the final total value. The level of reliability this method presents depends on (i) availability of offers for sale and lease of similar properties, (ii) verification of the information, (iii) level of comparability, and (iv) absence of legal, environmental, soil factors, etc., which may alter the property's value opinion.

For the homogenization of unit values of the comparables, we used the following factors:

Factors that are applicable for land, constructions and improvements

Source, Offer or Elasticity Factor

Factor that assumes a discount over the asking price.

Next, we present the table of factors to be applied according to the elasticity comparables' asking prices present, which varies according to supply and demand, and the property's characteristics:

FACTOR	CRITERIA FOR ATTRIBUTION
1.00	Transaction
0.99 - 0.95	Low bargaining elasticity - Mature Markets Where Demand is Higher than Supply
0.90 - 0.94	Normal Bargaining Elasticity Under Normal Market Conditions
0.80 - 0.89	High Bargaining Elasticity - Markets where Supply is Higher than Demand
≤ 0.79	Very High Bargaining Elasticity - Markets Facing Clear Unbalance and/or Atypical Assets with Difficult Absorption on the Market

Source: Cushman & Wakefield Benchmark;

Location Factor

Factor that is used to adjust the characteristics of income level, density and prestige of the locations of the subject and comparable properties.

The Location Factor depends on the perception of value, by the market, regarding a given area. It is sought to obtain comparable samples in the same location as the subject property in order to avoid excessive adjustments. Where impossible, adjustments are made.

In the case of industrial and logistics properties, a road frontage is seen as a benefit. However, for the purpose of calculations, it is considered that properties within a same district have the same location.

Other factors that can affect the perception of value of a given location:

- Positioning with regards to a toll booth (that may add operational costs for the tenant);
- Position with regards to the closest urban center;
- Uses and density of occupation of the surroundings.

We have not adopted an objective mathematical formula for the adjustment of location characteristics between the subject property and the comparables. We understand that these must be considered on a case-by-case analysis.

Access Factor

Factor that is used to adjust the characteristics of access to the property, such as the existence of paving, number of lanes, distance to the main highway and returns.

For the Access Factor the following table is considered to establish a grade for the subject property and the comparables samples.

SCORE (0 to 100) - STANDARD	
95 - 100	Very Good - Paved accesses with no difficulty in circulation and mobility of people and vehicle
90 - 94	Good - Paved accesses with some type of difficulty in mobility of people or vehicles.
85 - 89	Regular - Paved access (usually of poor quality) with difficulty in mobility and circulation of both people and vehicles.
80 - 84	Poor - Non-paved access (or partially paved) with clear difficulty in mobility and locomotion
≤ 79	Very Poor - Non-paved access with intense difficulty in urban locomotion and mobility either influenced by rain seasons or not.

Source: Cushman & Wakefield Benchmark

After the grading of each sample and the subject property, the following formula is applied:

$$\text{Access Factor} = \frac{\text{Subject Property Access Grade}}{\text{Comparable Sample Access Grade}}$$

The result corresponds to the factor that is applicable to the comparable samples, so that they represent the potential value of the subject property.

Area Factor

Factor that considers the unitary value variation due to size of properties. The smaller the area, the greater the unitary value of the land or building, and vice-versa.

The following formula is used:

$$\text{Area Factor} = \frac{(\text{Area of the comparable sample})^{1/4 \text{ or } 1/8}}{\text{Area of the subject property}}$$

The following criteria is used:

- If the area difference between the subject property and the comparable sample is equal or lower to 30%, the result is elevated to the power of 0.25 (or $1/4$); e
- If it is superior to 30%, the result is elevated to the power of 0,125 (or $1/8$).

Factors applicable only to land

Topography Factor:

Factor that is used to adjust the characteristics of the topography of comparables samples to represent the value of the subject property.

The following formula is used:

$$\text{Topography Factor} = \frac{\text{Subject Property Topography Grade}}{\text{Comparable Sample Topography Grade}}$$

The topography grades for the subject property and the comparables samples are determined according to the criteria below:

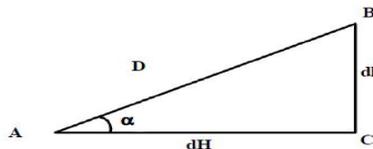
TOPOGRAPHY		
INCLINATION (%)	FACTOR OR SCORE	CONCEPT
0%	1.00	Very Good - no inclination or Flat
Slope up to 5%	1.05	Good - almost flat with D <5%
Slope of 5% to 10%	1.11	Regular – Slope of 5% to 10%
Slope of 10% to 20%	1.25	Bad - Slope of 10% to 20%
Slope of 20% to 30%	1.43	Very Bad - Decline of 20% to 30%
Incline up to 10%	1,05	Good - Incline up to 10%
Incline of 10 to 20%	1.11	Regular - Incline of 10 to 20%
Incline above 20%	1.18	Bad - Incline above 20%
Below Street Level 1.00 m to 2.50 m	1.11	Regular - Below Street Level 1.00 m to 2,50 m
Below Street Level 2.50 m to 4.0 m	1.25	Bad - Below Street Level 2.50 m to 4.0 m
Above Street Level up to 2.0 m	1.00	Very Good - Above Street Level up to 2.0 m
Above Street Level 2.0 m to 4.0 m	1.11	Regular - Above Street Level 2.0 m to 4.0 m

Source: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (IBAPE STANDARD).

The Incline (D) is the ratio of the horizontal by the vertical distances between two points in space, as per the formula below.

Where:

$$D = \frac{dh}{dH} \times 100$$



In cases of recovery, such as land in a development zone, where the existing slope may result in savings in digging, retaining walls, throwing etc., being less frequent, should be detailed and justified.

Zoning Factor

Factor that considers the use regarding the zoning in which the property and the comparatives are inserted.

In densely populated urban areas the unit value of the land varies closely with its constructive potential. However, in low density areas, a low impact of this variable should be adopted, since the total use of this potential is unlikely.

Factors applicable only to constructions and improvements

Standard Factor

Factor used to adapt the physical characteristics, such as construction standard, building infrastructure, technical specifications or property category.

The standard factor is calculated using the following formula, which takes into account (i) the sample standard; (ii) the standard of the assessing; and (iii) the construction's weighted weight over the total value of the asset:

$$Standard\ Factor = 1 \pm W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

Source: Cushman & Wakefield Benchmark

Where:

FC = IBAPE STANDARD FACTOR (SUPPLIED BY IBAPE) FOR THE PROPERTY

FC	Standard factor for the property (obtained by table provided by Ibape)
CA	Unit Cost of Construction Valuating
Ca	Unit Cost of Construction Sample
CR8N	Standard Residential Cost for Building 8 floors for respective state
W	Weight of Construction Cost in Final Unit Value Composition

The unit cost of construction is calculated considering the following formula:

$$Unitary\ Cost = Cost\ R8N \times Factor\ IBAPE$$

The R8N Factor is the reference of the unit cost SINDUSCON for Standard Residential with 8 floors and Normal standard.

The IBAPE determines the following factors, in relation to R8N, to estimate the appropriate unit cost for each typology:

CONSTRUCTIVE STANDARD					
TYPE	GROUP	STANDARD	FACTOR (FC)		
			Inferior	Average	Superior
1. Residential	1.1 Barraco (Shack)	1.1.1 Shack Rustic	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Shack Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa (House)	1.2.1 House Rustic	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 House Proletarian	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 House Economic	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 House Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 House Average	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 House Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 House Fine	3,331	3,865	4,399
	1.2.8 House Luxury	4,843	4,843	4,843	
	1.3 Apartamento (Apartment)	1.3.1 Apartment Economic	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartment Simples without Elevator	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartment Simples with Elevator	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartment Average without Elevator	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartment Average with Elevator	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartment Superior without Elevator	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartment Superior with Elevator	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartment Fine	2,652	3,066	3,480
1.3.6 Apartment Luxury	3,490	3,650	3,850		
2. Commercial, Services and industrial	2.1 Escritório (Office)	2.1.1 Office Economic	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Office Simples without Elevator	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Office Simples with Elevator	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Office Average without Elevator	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Office Average with Elevator	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Office Superior without Elevator	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Office Superior with Elevator	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Office Fine	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Office Luxury	3,610	3,850	4,000
		2.2 Galpão (Warehouse)	2.2.1 Warehouse Economic	0,518	0,609
	2.2.2 Warehouse Simples		0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Warehouse Average	1,368	1,659	1,871
2.2.4 Warehouse Superior		1,872	1,872	1,872	
3. Special	3.1 Cobertura (Cover Structure)	3.1.1 Cover Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 Cover Average	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cover Superior	0,333	0,486	0,639

Source: Brazilian Institute of Evaluations and Expertise (NORMA IBAPE 2017)

Depreciation Factor

In order to take into account, the state of conservation of the comparative properties in relation to the property evaluated, a depreciation factor was applied according to Ross-Heidecke criteria. The detailed explanation of the depreciation criterion is given below.

Applicable to:

- Buildings and improvements in general, including constructions and infrastructure.

*It is important to note that this is **physical** rather than **accounting depreciation**.*

Depreciation Criteria

Depreciation is the difference between the new construction's cost and its current value. Depreciation includes loss in value under three basic categories: (1) physical deterioration; (2) functional obsolescence, and (3) external obsolescence.

- Physical deterioration is the result of use and environmental actions under the structure that reduce the building's price;
- Functional obsolescence is the effect of depreciation on the value owed resulting from architectural adjustments that affect its current use. It can be caused by changes made over the years that make some structural, material or architectural aspects obsolete according to the current standards;
- External obsolescence is the adverse effect on value caused by influencing factors that are not related with the property per se. They include changes in use and occupancy, and adverse economic scenarios.

The depreciation applied to buildings on this work takes into account the following formula:

$$Foc = R + Kd \times (1 - R)$$

Where:

DEPRECIATION	
Unitary Value	Vunt
Residual coefficient corresponding to the quality (TABLE 1)	R
RoswithoutHeideck coefficient (TABLE 2)	Kd

Source: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Ross-Heidecke's Physical Depreciation Criteria

The Ross-Heidecke depreciation criterion was created to take into account the physical depreciation resulting from the building's age and state of preservation. In practice, the building's age is estimated in terms of percentage by dividing the perceived age by the estimated economic lifespan for the type of construction.

Next, the state of preservation is assessed according to the table below:

STATE OF REPAIR ACCORDING TO ROSS-HEIDECKE STANDARD

a	New	f	Between simple and important repairs
b	Between new and regular	g	Important repairs
c	Regular	h	Between important repairs and no value
d	Between fair and simple repairs	i	No value construction
e	Simple repairs		

Kd is estimated according to the state of preservation and percentage of remaining lifespan (perceived age/lifespan), according to the following Ross Heidecke table:

AGE AS % OF THE USEFUL LIFE	REPAIR STATE							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0.990	0.987	0.965	0.910	0.811	0.661	0.469	0.246
2.5	0.988	0.984	0.963	0.908	0.809	0.660	0.468	0.246
3	0.985	0.982	0.960	0.905	0.807	0.658	0.467	0.245
3.5	0.982	0.979	0.958	0.903	0.805	0.656	0.466	0.244
4	0.979	0.976	0.955	0.900	0.802	0.654	0.464	0.243
4.5	0.977	0.973	0.953	0.898	0.800	0.653	0.463	0.243
5	0.974	0.971	0.950	0.895	0.798	0.651	0.462	0.242
5.5	0.971	0.968	0.947	0.893	0.796	0.649	0.461	0.241
6	0.968	0.965	0.944	0.890	0.793	0.647	0.459	0.240
6.5	0.966	0.962	0.942	0.888	0.791	0.645	0.458	0.240
7	0.963	0.960	0.939	0.885	0.789	0.643	0.457	0.239
7.5	0.960	0.957	0.936	0.882	0.787	0.641	0.456	0.238
8	0.957	0.954	0.933	0.879	0.784	0.639	0.454	0.237
8.5	0.954	0.951	0.930	0.877	0.782	0.637	0.453	0.237
9	0.951	0.948	0.927	0.874	0.779	0.635	0.451	0.236
9.5	0.948	0.945	0.924	0.871	0.777	0.633	0.450	0.235
10	0.945	0.942	0.921	0.868	0.774	0.631	0.448	0.234

For practical reasons the table above include only the factors up to 10% of the useful life. The original table includes the factors of up to 100%.

Next, we present the table with lifespan and obsolescence (for commercial buildings only):

TABLE 1 – LIFESPAN AND OBSOLETE				
TYPE	STANDARD	LIFE OF REFERENCE OR LIFESPAN (YEARS)	RESIDUAL COEFFICIENT (R) IN %	TYPE
Commercial	Office	Economic	70	20%
		Simple	70	20%
		Regular	60	20%
		Superior	60	20%
		Fine	50	20%
		Luxury	50	20%
	Warehouses	Economical	60	20%
		Simple	60	20%
		Average	80	20%
		Upscale	80	20%
	Cover Structure	Economic	20	10%
		Regular	20	10%
		Superior	30	10%

Source: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA-IBAPE).

Market Value for Lease

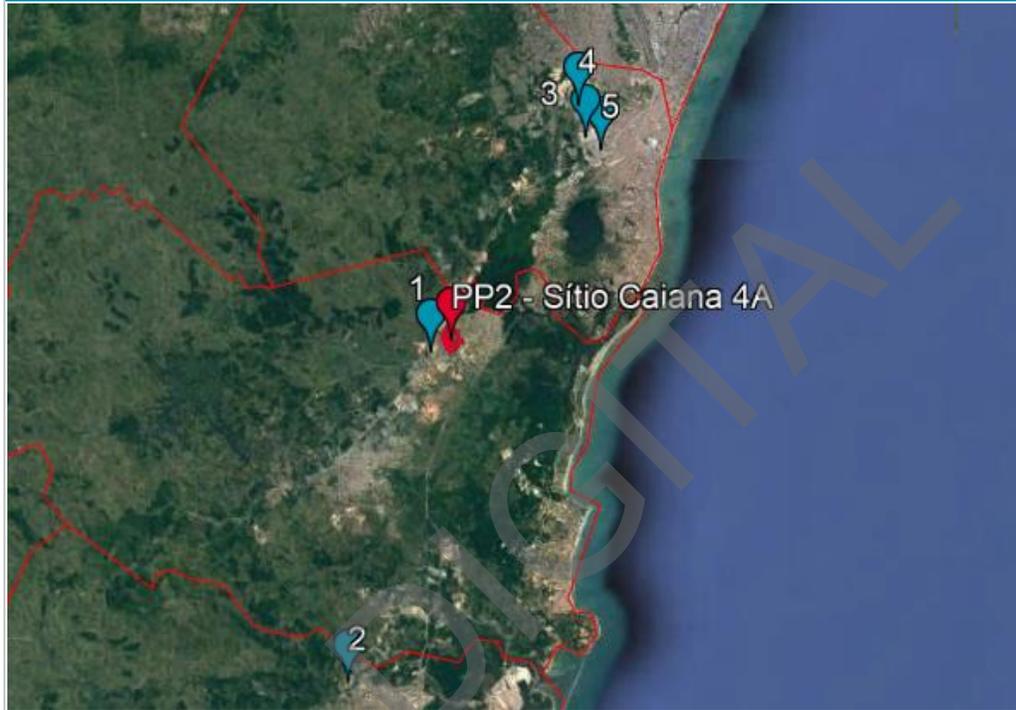
The following is the result of the calculations for determination of the Market Value for Lease:

TRAINING THE LEASE VALUE THROUGH THE DIRECT MARKET DATA COMPARATIVE APPROACH	
BUILDING	PP2
Unitary value (R\$/sq.m)	17,75
Building Area (sq.m)	41.254,94
Market Value for Lease (R\$)	732.463,47
Market Value for Lease (R\$)	732.000,00

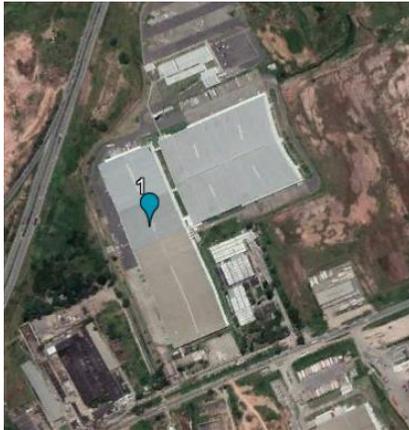
On the next page we present the research done, pointing out the elements used and the treatment of the sample, related to the determination of the Market Value for Rental of the property under study.

Sampling analysis

SAMPLE LOCATION MAP (APPROX)



Source: Google Earth Pro, edited by Cushman and Wakefield .



Sample #1

The property is denominated Armazenna 5 Suape - Centro Logístico. It is located on BR – 101 Road, Cabo de Santo Agostinho/PE, distant approximately 800 m from the appraised property, has 21,012.00 sq.m of built area. The asking price for the unit's lease is R\$ 18.50/sq.m of constructed area. The adjusted price is R\$ 16.93/sq.m of constructed area.

The sample is compared in the following way with the appraised property:

- ACCESS: Better
- DEPRECIATION: Worse
- LOCATION: Worse
- STANDARD: Similar



Sample #2

The property is denominated GLP Suape II. It is located on PE – 060 Road, Ipojuca/PE, distant approximately 14 km from the appraised property, has 36,386.13 sq.m of built area. The asking price for the rental of the unit is R\$ 17.00/sq.m of built area. The adjusted price is R\$ 18.54/sq.m of constructed area.

The sample is compared in the following way with the appraised property:

- | | |
|-----------------------|------------|
| ▪ ACCESS: Better | ▪ ACESSO: |
| ▪ DEPRECIATION: Worse | ▪ DEPRECI |
| ▪ LOCATION: Worse | ▪ LOCALIZ/ |
| ▪ STANDARD: Worse | ▪ PADRÃO: |


Sample #3

The property is denominated Armazenna 2 - Centro Logístico. It is located on Riachão Street, Jaboatão dos GuararapewithoutPE, distant approximately 10 km from the appraised property, has 8,128.00 sq.m of built area. The asking price for the unit's lease is R\$ 19.00/sq.m of constructed area. The adjusted price is R\$ 18.07/sq.m of constructed area.

The sample is compared in the following way with the appraised property:

- ACCESS: Similar
- DEPRECIATION: Worse
- LOCATION: Better
- STANDARD: Worse


Sample #4

The property is denominated Condomínio Industrial Ajam I. It is located on Eixo de Integração, Jaboatão dos GuararapewithoutPE, distant approximately 11 km from the appraised property, has 8,000.00 sq.m of built area. The asking price for the unit's lease is R\$ 16.00/sq.m of constructed area. The adjusted price is R\$ 16.71/sq.m of constructed area.

The sample is compared in the following way with the appraised property:

- ACCESS: Worse
- DEPRECIATION: Worse
- LOCATION: Better
- STANDARD: Worse

**Sample #5**

The property is denominated Armazenna 3 - Centro Logístico. It is located on Porto Franco Street, Jaboatão dos GuararapewithoutPE, distant approximately 10 km from the appraised property, has 12.091,00 sq.m of built area. The asking price for the unit's lease is R\$ 19.00/sq.m of built area. The adjusted price is R\$ 18.54/sq.m of built area.

The sample is compared in the following way with the appraised property:

- ACCESS: Similar
- DEPRECIATION: Worse
- LOCATION: Better
- STANDARD: Worse

DESCRIPTION OF PROPERTY AND MARKET COMPARABLES - LEASE								
ADDRESS	LAND AREA (SQ.M)	BUILT AREA (SQ.M)	LEASE ASKING PRICE	LEASE UNIT VALUE (R\$/SQ.M OF EQUIVALENT AREA)	INFO DATE	BROKER/INFORMER	NAME	PHONE
A Sítio Caliana BR 101 Sul, 2220, Condomínio Cone PP2 - Cabo de Santo Agostinho/PE 54503-010	340.885,67	41.254,94	-	-	December 04, 2018	-	-	-
MARKET COMPARABLES								
1 Amazenma 5 Suape - Centro Logístico Road BR 101 South, n/a - Cabo de Santo Agostinho/PE	273.842,00	21.012,00	388.722,00	18,50	4-dez	GL Empreendimentos	Raphael Pereira	(81) 3878-6046
2 GLP Suape II Road PE 060, Km 12.2 - Ipojuca/PE	50.000,00	36.386,13	618.564,21	17,00	12-nov	GLP - Global logistic Properties	Regina Kono	(11)3500-3685
3 Amazenma 2 - Centro Logístico Street Riachão, 807 - Jaboatão dps Guararapes/PE	273.842,00	8.128,00	154.432,00	19,00	4-dez	GL Empreendimentos	Raphael Pereira	(81) 3878-6046
4 Condomínio Industrial Ajam I Eixo de Integração, 732 - Jaboatão dps Guararapes/PE	90.000,00	8.000,00	128.000,00	16,00	20-ago	Condomínio Industrial Ajami	Ricardo Lira	(81) 3476-1166
5 Amazenma 3 - Centro Logístico Street Porto Franco, 443 - Jaboatão dps Guararapes/PE	28.000,00	2.091,00	38.729,00	19,00	4-dez	GL Empreendimentos	Raphael Pereira	(81) 3878-6046
	143136,8	15123,426	265889,442	17,9				

DESCRIPTION OF PROPERTY AND MARKET COMPARABLES - LEASE									
	TRADING FACTOR	ACCESS	DEPRECIATION	LOCATION	STANDARD	INITIAL ADJUSTMENT VALUE (RS/SQ.M)	FINAL ADJUSTMENT VALUE (RS/SQ.M)	RESULTING FACTOR	
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-		
MARKET COMPARABLES									
1	0,90	0,94 Better	1,02 Worse	1,06 Worse	1,00 Similar	16,93	16,93	1,02	
2	0,90	0,94 Better	1,07 Worse	1,13 Worse	1,08 Worse	18,54	18,54	1,21	
3	0,90	1,00 Similar	1,03 Worse	0,95 Better	1,08 Worse	18,07	18,07	1,06	
4	0,90	1,06 Worse	1,13 Worse	0,90 Better	1,08 Worse	16,71	16,71	1,16	
5	0,90	1,00 Similar	1,06 Worse	0,95 Better	1,08 Worse	18,54	18,54	1,08	
Average						17,75	17,75		

STATISTICAL ANALYSIS			
Comparables average unitary (R\$/sq.m): 17.90			
FIRST ADJUSTMENT		FINAL ADJUSTMENT	
Upper Limit (+30%):	23.08	Upper Limit:	18.36
Lower Limit (+30%):	12.43	Lower Limit:	17.15
Proposed Interval:	30%	Confidence Interval:	80%
Number of Elements:	5	Significance of the Confidence Interval:	20%
		Amplitude of the Confidence Interval:	7%
		Standard Deviation	0.88
		"t" Student Distribution:	1.53
		Number of elements after final adjustment:	5
		Ratio (Deviation/Average)	0.05
Adjusted Average Unit Value (R\$/sq.m)	17.75	Final Adjustment Value (R\$/sq.m)	17.75
		Sale Market Value (R\$):	732,463.47

Replacement cost approach

As defined by Article 8.2.1 of ABNT NBR 14653-1:2001, the Replacement Cost Approach indicates the property's value by the sum of values of its components. If the purpose is that of identifying the market value, the commercialization factor must be taken into account.

The Replacement Cost Approach is based on the concept that a well-informed buyer would pay for the property being appraised nothing more than the cost of building something similar with the same use. A depreciation value is applied to the costs of duplicating the buildings and improvements, taking into account the physical and functional aspects, lifespan, and state of preservation. This method is particularly applicable when the property being appraised presents relatively new improvements to it that represent the best use of the land, or when relatively unique or specialized improvements are built on the site, and there are not many sale and/or lease offers of similar properties.

Land value –Comparables Approach

For each of the comparative elements of land offers in the region homogenization factors were used to adjust them to the characteristics of the property evaluated.

The methodology was described in the previous section.

Next, we present the calculation memorial to determine the value of the property according to the Replacement Cost Approach

LAND SALE VALUE DETERMINATION THROUGH THE COMPARISON APPROACH	
Average unitary – Equivalent area (R\$/ sq.m)	145,59
Equivalent area (sq.m)	340.885,67
Sale Market Value (R\$)	49.629.092,04
Sale Market Value (R\$)	49.629.000,00

In the next pages, we present the research of comparables sales offers, pointing out their characteristics and the factor adjustment process.

Analysis of the Comparable Samples

LOCATION OF PROPERTY AND COMPARABLES (NOT TO SCALE)



Source: Google Earth Pro, edited by Cushman & Wakefield.



Sample #1

The property is located on Vera Cruz Street, Jaboatão dos Guararapes without PE, distant approximately 10 km from the appraised property, has 11,500.00 sq.m of total area.

The land is governed by the zoning law ZIP 1 - Productive Interest Zone 1 Jaboatão and has a maximum utilization coefficient of 1.20.

The asking price for the sale of the property is R\$ 130.43/sq.m. The adjusted price is R\$ 113.39/sq.m.

The sample is compared in the following way with the appraised property:

- ACCESS: Worse
- AREA: Smaller
- LOCATION: Worse
- TOPOGRAFY: Similar
- ZONING: Better



Sample #2

The property is located on BR 101 Road, Jaboatão dos Guararapes without PE, distant approximately 12 km from the appraised property, has 52,000.00 sq.m of total area.

The land is governed by the zoning law ZIP 1 - Productive Interest Zone 1 Jaboatão and has a maximum utilization coefficient of 1.20.

The asking price for the sale of the property is R\$ 192.31/sq.m. The adjusted price is R\$ 169,03/sq.m.

The sample is compared in the following way with the appraised property:

- ACCESS: Worse
- AREA: Smaller
- LOCATION: Worse
- TOPOGRAFY: Worse
- ZONING: Better



Sample #3

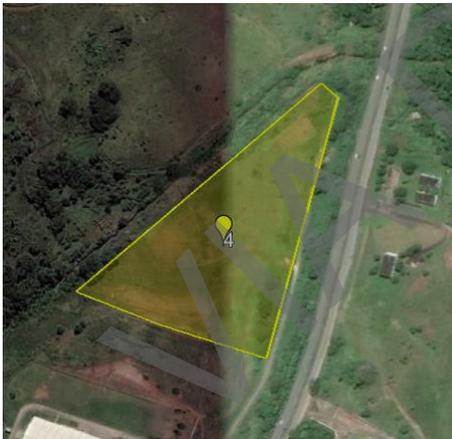
The property is located on Antiga Estrada Rodovia Road, Cabo de Santo Agostinho/PE, beside the appraised property, has 201,650.00 sq.m of total area.

The land is governed by the zoning law ZECE 1 - Special Zone of Strategic Consolidation 1.

The asking price for the sale of the property is R\$ 200.00/sq.m. The adjusted price is R\$ 147.77/sq.m.

The sample is compared in the following way with the appraised property:

- ACCESS: Better
- AREA: Smaller
- LOCATION: Better
- TOPOGRAFY: Similar
- ZONING: Similar



Sample #4

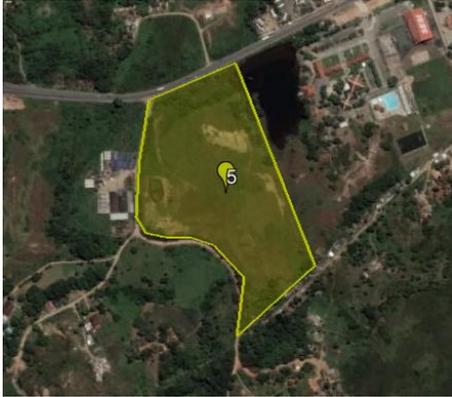
The property is located on Arminio Guilherme Road, Cabo de Santo Agostinho/PE, distant approximately 10 km from the appraised property, has 46,393.00 sq.m of total area.

The land is governed by the zoning law ZI - Macro area of Suape and has a maximum utilization coefficient of 1.00.

The asking price for the sale of the property is R\$ 129.33/sq.m. The adjusted price is R\$ 119.62/sq.m.

The sample is compared in the following way with the appraised property:

- ACCESS: Worse
- AREA: Smaller
- LOCATION: Worse
- TOPOGRAFY: Similar
- ZONING: Worse



Sample #5

The property is located on Antiga Estrada Rodovia Road, Cabo de Santo Agostinho/PE, distant approximately 8 km from the appraised property, has 64,554.00 sq.m of total area.

The land is governed by the zoning law Juçaral Zone.

The asking price for the sale of the property is R\$ 179.88/sq.m. The adjusted price is R\$ 178.14/sq.m.

The sample is compared in the following way with the appraised property:

- ACCESS: Better
- AREA: Smaller
- LOCATION: Worse
- TOPOGRAFY: Similar
- ZONING: Worse

DESCRIPTION OF PROPERTY AND MARKET COMPARABLES									
ADDRESS TYPE	LAND AREA (SQ.M)	BUILT AREA (SQ.M)	ASKING PRICE (R\$)	UNITARY VALUE (net of constructions) - TOTAL LAND AREA (SQ.M)	UNITARY VALUE (net of constructions) - EQUIVALENT LAND AREA (SQ.M)	INFO DATE	BROKER/INFORMER	NAME	PHONE
A	Sítio Caiana BR 101 Sul, 2220, Condomínio Cone PP2 - Cabo de Santo Agostinho/PE 54503-010	340.885,67	340.885,67	-	-	-	-	-	-
MARKET COMPARABLES									
1	Street Vera Cruz, Jaboão dos Guararapes/PE	11.500,00	11.500,00	1.500.000,00	130,43	130,43	17-dez	LUIZ HENRIQUE DE ALBUQUERQUE MARANHÃO	Luiz (081) 99971-8299
2	Road BR 101 South, Jaboão dos Guararapes/PE	52.000,00	52.000,00	10.000.000,00	192,31	192,31	18-dez	Imobiliária Novo Recife	Herman (81) 99926-5550
3	Road Antiga Estrada Rodovia, Cabo de Santo Agostinho/PE	201.650,00	201.650,00	40.330.000,00	200,00	200,00	21-dez	NE Connection	Pedro/Joel (81) 4102-2243 / (81) 98188-9917
4	Road Arminio Guilherme, Cabo de Santo Agostinho/PE	46.393,00	46.393,00	6.000.000,00	129,33	129,33	17-dez	NE Connection	Pedro/Joel (81) 4102-2243 / (81) 98188-9917
5	Road Antiga Estrada Rodovia, Cabo de Santo Agostinho/PE	64.544,00	64.544,00	11.610.000,00	179,88	179,88	18-dez	NE Connection	Pedro/Joel (81) 4102-2243 / (81) 98188-9917
		75217,4	75217,4	1388000	166,3899247	166,3899247			

ADJUSTMENT OF SALE VALUES									
	TRADING FACTOR	ACCESS	AREA	LOCATION	TOPOGRAPHY	ZONING	INITIAL ADJUSTMENT VALUE (R\$/SQ.M)	FINAL ADJUSTMENT VALUE (R\$/SQ.M)	RESULTING FACTOR
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
MARKET COMPARABLES									
1	0,90	1,06 Worse	0,65 Smaller	1,31 Worse	1,00 Similar	0,95 Better	113,39	113,39	0,97
2	0,90	1,12 Worse	0,79 Smaller	1,06 Worse	1,06 Worse	0,95 Better	169,03	169,03	0,98
3	0,90	0,94 Better	0,94 Smaller	0,94 Better	1,00 Similar	1,00 Similar	147,77	147,77	0,82
4	0,90	1,06 Worse	0,78 Smaller	1,13 Worse	1,00 Similar	1,06 Worse	119,62	119,62	1,03
5	0,90	0,94 Better	0,81 Smaller	1,06 Worse	1,00 Similar	1,29 Worse	178,14	178,14	1,10
Average							145,59	145,59	

STATISTICAL ANALYSIS

Comparables average unitary (R\$/sq.m): 166.39

FIRST ADJUSTMENT		FINAL ADJUSTMENT	
Upper Limit (+30%):	189.27	Upper Limit:	165.36
Lower Limit (+30%):	101.91	Lower Limit:	125.82
Proposed Interval:	30%	Confidence Interval:	80%
Number of Elements:	5	Significance of the Confidence Interval:	20%
		Amplitude of the Confidence Interval:	27%
		Standard Deviation	28.83
		"t" Student Distribution:	1.53
		Number of elements after final adjustment:	5
		Ratio (Deviation/Average)	0.20
Adjusted Average Unit Value (R\$/sq.m)	145.59	Final Adjustment Value (R\$/sq.m)	145.59
		Sale Market Value (R\$):	49,629,092.04

Determining the Value of Buildings

The calculation of the cost of the constructions was done by an estimated cost of construction per square meter as new for the construction according to its type of finish and installations, applying this unit cost on its respective constructed area.

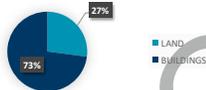
Trading Factor

We adopted the commercialization factor of 0.90 to consider the market value of the property equivalent to its reproduction, at a discount of 10% (ten percent), in view of the good use of the land, its adequacy to the site and market conditions, attributing liquidity to the property.

Next, we present the calculation memorial to determine the value of the property, according to the Replacement Cost Approach.

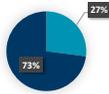
VIA DIGITAL

REPLACEMENT COST APPROACH												
LAND												
ADDRESS				LAND AREA (M²)	IDEAL FRACTION	UNITARY VALUE (R\$/M²)	TOTAL VALUE					
Sítio Caiana BR 101 Sul, 2220, Condomínio Cone PP2 - Cabo de Santo Agostinho/PE 54503-010				340,885.67	0.30	145.69	14,671,039.76					
BUILDINGS												
DESCRIPTION	MEASURE	IBAPE DESCRIPTION	R/N COST (R\$)	R/N BASE/ OCTOBER	ADJUSTED COST (R\$)	AGE (YEARS)	REPAIR STATE	USEFUL LIFE (YEARS)	AGE IN % OF LIFE	DEPRECIAÇÃO	COST OF NEW CONSTRUCTION (R\$)	VALUE OF DEPRECIATED CONSTRUCTION (R\$)
Galpão 03	21,194.39	2.2.3 Galpão Médio.LINF.	1.37	1,412.38	1,932.14	6.00	b	80.00	1.00	0.97	40,950,440.53	39,529,181.78
SUBTOTAL	21,194.39										40,950,440.53	39,529,200.00
SUMMARY OF MARKET REPLACEMENT SALE VALUE												
TOTAL REPLACEMENT COST (R\$)											54,200,239.76	
COMMERCIALIZATION FACTOR											0.90	
SALE MARKET VALUE (R\$)											48,780,000.00	
PROPERTY VALUE - BUILDINGS											2,352.00	
PROPERTY VALUE - LAND											143.00	



In summary, as can be observed in the conclusion presented above, we have the Market Value for Sale of the real estate appraisal in R\$ 48,780,000.00 (Forty-eight million, seven hundred and eighty thousand Reais).

REPLACEMENT COST APPROACH												
LAND												
ADDRESS	LAND AREA (M ²)		IDEAL FRACTION		UNITARY VALUE (R\$/M ²)		TOTAL VALUE					
Sítio Caiana BR 101 Sul, 2220, Condomínio Cone PP2 - Cabo de Santo Agostinho/PE 54503-010	340.885,67		0,27		R\$ 59		13.511.543,46					
BUILDINGS												
DESCRIPTION	MEASURE	IBAPE DESCRIPTION	R/N COST (R\$)	R/N BASE/OCTOBER	ADJUSTED COST (R\$)	AGE (YEARS)	REPAIR STATE	USEFUL LIFE (YEARS)	AGE IN % OF LIFE	DEPRECAÇÃO	COST OF NEW CONSTRUCTION (R\$)	VALUE OF DEPRECIATED CONSTRUCTION (R\$)
Galpão 04	19,051.40	2.2.3 Galpão Médio.LINF.	1,37	1,412.38	1,932.14	6.00	b	80.00	1.00	0.97	36,809,892.74	35,532,339.16
SUBTOTAL	19,051.40										36,809,892.74	35,532,300.00
SUMMARY OF MARKET REPLACEMENT SALE VALUE												
TOTAL REPLACEMENT COST (R\$)											49,043,843.46	
COMMERCIALIZATION FACTOR											0.90	
SALE MARKET VALUE (R\$)											44,139,000.00	
PROPERTY VALUE - BUILDINGS											2,317.00	
PROPERTY VALUE - LAND											129.00	

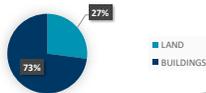


In summary, as can be observed in the conclusion presented above, we have the Market Value for Sale of the real estate appraisal in R\$ 44,139,000.00 (Forty-four million, one hundred and third-nine thousand Reais).

REPLACEMENT COST APPROACH

LAND						
ADDRESS	LAND AREA (M²)	IDEAL FRACTION	UNITARY VALUE (R\$/M²)	TOTAL VALUE		
Sítio Caiara BR 101 Sul, 2220, Condomínio Cone PP2 - Cabo de Santo Agostinho/PE 54503-010	340,885,67	0,01	145,59	556,446,57		

BUILDINGS												
DESCRIPTION	MEASURE	IBAPE DESCRIPTION	RIN COST (R\$)	RIN BASE/OCTOBER	ADJUSTED COST (R\$)	AGE (YEARS)	REPAIR STATE	USEFUL LIFE (YEARS)	AGE IN % OF LIFE	DEPRECIAÇÃO	COST OF NEW CONSTRUCTION (R\$)	VALUE OF DEPRECIATED CONSTRUCTION (R\$)
Refetório	827,38	2.1.1 Escritório Econômico SUP.	0,96	1,412,38	1,355,88	6,00	B	70,00	1,00	0,96	1,121,831,97	1,077,334,08
SUBTOTAL	827,38										1,121,831,97	1,077,300,00



SUMMARY OF MARKET REPLACEMENT SALE VALUE	
TOTAL REPLACEMENT COST (R\$)	1,633,746,57
COMMERCIALIZATION FACTOR	0,98
SALE MARKET VALUE (R\$)	1,470,000,00
PROPERTY VALUE - BUILDINGS	1,777,00
PROPERTY VALUE - LAND	4,00

In summary, as can be observed in the conclusion presented above, we have the Market Value for Sale of the real estate appraisal in R\$ 1,470,000.00 (One million, four hundred and seventy thousand Reals).

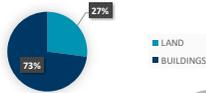
REPLACEMENT COST APPROACH

LAND

ADDRESS	LAND AREA (M²)	IDEAL FRACTION	UNITARY VALUE (R\$/M²)	TOTAL VALUE
Sítio Caiara BR 101 Sul, 2220, Condomínio Cone PP2 - Cabo de Santo Agostinho/PE 54503-010	340,885,67	0,01	145,59	254,133,21

BUILDINGS

DESCRIPTION	MEASURE	IBAPE DESCRIPTION	RIN COST (R\$)	RIN BASE/OCTOBER	ADJUSTED COST (R\$)	AGE (YEARS)	REPAIR STATE	USEFUL LIFE (YEARS)	AGE IN % OF LIFE	DEPRECIÇÃO	COST OF NEW CONSTRUCTION (R\$)	VALUE OF DEPRECIATED CONSTRUCTION (R\$)
Escritórios	181,77	2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador, NF.	0,97	1,412,38	1,372,83	6,00	B	70,00	1,00	0,96	249,539,92	239,641,83
SUBTOTAL	181,77										249,539,92	239,600,00



SUMMARY OF MARKET REPLACEMENT SALE VALUE	
TOTAL REPLACEMENT COST (R\$)	493,733,21
COMMERCIALIZATION FACTOR	0,99
SALE MARKET VALUE (R\$)	444,000,00
PROPERTY VALUE - BUILDINGS	2,443,00
PROPERTY VALUE - LAND	1,00

In summary, as can be observed in the conclusion presented above, we have the Market Value for Sale of the real estate appraisal in R\$ 444,000.00 (Four hundred and forty-four thousand Reais).

Income Capitalization by Discounted Cash Flow Approach

The analysis model used in the appraisal was the Income Capitalization Approach by Discounted Cash Flow - which embraces the venture's operational cycle and may define it as the venture's exploration period. Projections are usually divided into 2 parts:

- Explicit projection period: allowing a future stage of greater time proximity and better predictability conditions, normal established at 10 years.
- Residual Value: equal to the venture's remaining useful life. This long-term future cash flow is substituted by a single equivalent amount at the end of the explicit projection period.

The analysis model uses the venture's figures before tax. To determine the market value of the venture a cash flow was created for the projection period of 12 years.

Logistics warehouse condominium

An analysis period of 12 operating years was used in the property's appraisal, with cash flow initiating in December 2018 with a monthly distribution, approximately reflecting the venture's performance. We assumed that a period of 12 years is sufficient and realistic to analyze the results for this type of property, including contractual changes that may arise in the period. Although this type of asset has a longer useful life, an investment analysis becomes more significant when limited to a period considerably shorter than the actual economic useful life, though long enough for a potential investor.

The revenue and expenses that an investor will incur in this type of investment vary during the period analyzed. The parameters underpinning the projected net future operating revenue relied on information provided by the client and current practices in the warehouses sector in the region.

Assumptions - Operational Cycle

The main premises adopted were:

- Leased Area: 43,125 sqm, according to the rent roll;
- IPTU: R\$ 40,000.00/month (informed by the client);
- Condominium: R\$ 2.71/sqm/month (informed by the client);
- The potential warehouse rental revenue is based on the Comparison Approach presented before, R\$ 17.75/sqm;
- We consider that the economic situation of the country will not undergo significant changes in the analyses period;
- We have considered real annual growth¹ of the market operation and expense of 1.10% for revenues and for expenses;
- We emphasize that this report is comprised of estimates and projects compiled by CUSHMAN & WAKEFIELD in an economic and financial analysis model relying on data provided by the client and market data surveys. The statements, estimates and projections significantly reflect our assumptions and judgments about future expected results, including assumptions of the operating plan, economic outlook and other assumptions that depend on the projected results;

¹ This is a percentage of the average between the estimated growth rates for Industrial GDP and for Services GDP, obtained by the Central Bank of Brazil (BACEN) website "System of Market Expectations".

- In the cash flow we do not apply the inflation rate;
- We believe that all lease agreements will have a 50% renewal probability;
- It is important to note that this report is made up of estimates and projections structured by CUSHMAN & WAKEFIELD in an economic-financial analysis model based on data provided by Vortex or Alianza and market data collection. These statements, estimates and projections significantly reflect assumptions and judgments regarding expected future results, including operating plan assumptions, the economic scenario, among other assumptions on which the projected results depend; and
- We assumed real annual growth for the operation.

CAPM - Capital Asset Pricing Model

We used the Capital Asset Pricing Model to determine the discounted cash flow rate. Traditionally, local realtors use a compound estimate based on the Brazilian long-term interest rate (TJLP) and a risk spread associated with the property and the market it is a part of. However, the CAPM approach enables simultaneously analyzing the impact of both risk and profitability, and is calculated based on reasonably available public data.

Each month Cushman & Wakefield estimates the CAPM for each type of property, based on local and international reference prices for similar assets.

For the national market of industrial and logistic real estate, we have for the base date of November 30th, 2018 a Real CAPM rate of 9.24% pa.

Furthermore, when calculating a reference point for the Brazilian market in general, we used a 15% range around the rate above to reflect markets where the risk is larger or smaller. Using the results from the calculations we arrive at the following range:

Lower limit	Market average	Upper Limit
7.85%	9.24%	10.63%

Cushman & Wakefield started to determine a specific discount rate for the property in 4Q17. In this way, we were able to monitor these indicators and make any adjustments required due to updates in market and/or book value.

Discount Rate

The rate at which the 12-year operating cash flow was discounted to comprise the present value of the property reflects the risk of:

- External environment: current conditions of the market in the region of influence, in addition to the country's economic fundamentals, and
- Internal environment: the operating conditions and performance of the venture and the capital structure of its owners.

Based on the CAPM result shown above, we arbitrate a specific property risk, which may contribute positively or negatively to the overall risk to be applied in calculating the net present value.

The risk spread of the venture is composed of specific variables of the industrial real estate market and of logistics. The composition of the spread was considered as components such as location, market competition, quality and state of conservation of the facilities and historical operational performance.

For the property in question we adopted the discount rate of 9.25% pa based on its market situation, the quality of the asset, its location and its positioning against the competition.

Cap Rate

We used the Cap Rate of 9.00% pa to form a residual market value opinion of the property in year 12 of the analysis period. The rate is applied to the estimated net operating revenue in year 13 of the analysis period. The residual market value is then summed to comprise the venture's final operating cash flow.

Inflation

For the cash flow we didn't use inflation rate. All rates represent real return.

Expenses

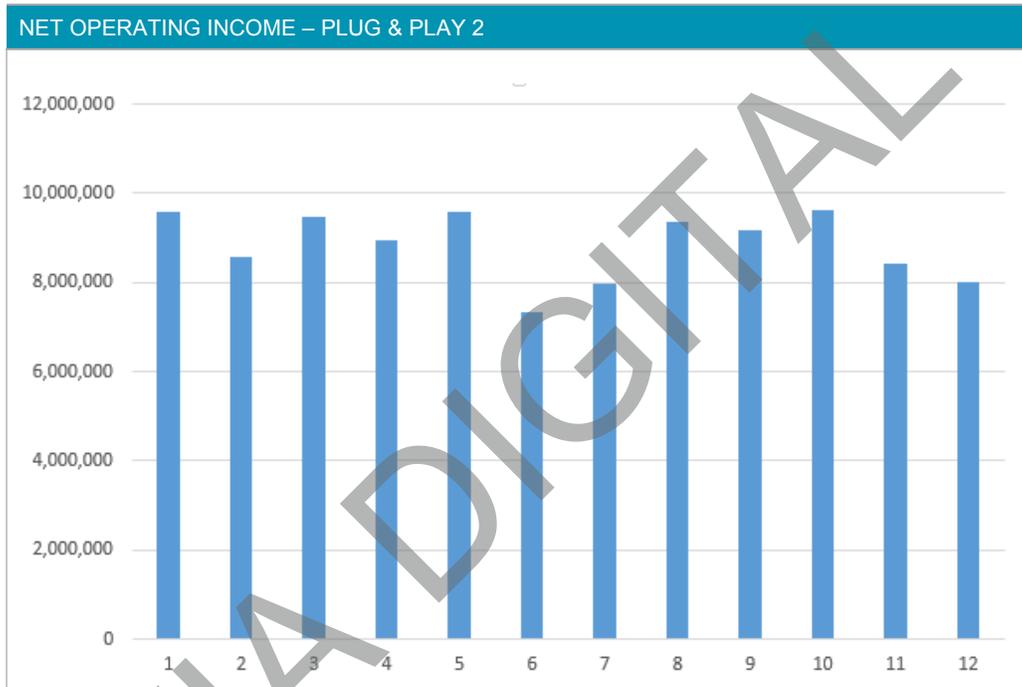
In this analysis, there were considered the following expenses:

- IPTU (reimbursable);
- Condominium (reimbursable);
- *FRA – Fundo de Reposição de Ativos* (AMF - Asset Maintenance Fund);
- Property Insurance;
- Utilities; and
- Lease commission.

Cash Flow Results

Net Operating Income

The Net Operating Income for the first operational year of the cash flow for the Plug & Play 2 is R\$ 9,582,031.00 and R\$ 8,020,566.00 for the 12th year. The years 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 and 12 are when there are end of contracts, considering 50% of renewal probability.



Plug & Play Cash Flow:

PP2 - Slio Caiana (Amounts in USD)
dez, 2018 through nov, 2031
15/01/2019 20:09:08

	Forecast													
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Forecast
For the Years Ending	nov-2019	nov-2020	nov-2021	nov-2022	nov-2023	nov-2024	nov-2025	nov-2026	nov-2027	nov-2028	nov-2029	nov-2030	nov-2031	Total
Rental Revenue														
Potential Base Rent	9,698,315	9,596,440	9,585,912	9,650,880	9,672,848	9,764,828	9,662,207	9,750,223	9,773,308	9,831,722	9,917,098	10,146,695	10,294,285	127,344,761
Absorption & Turnover Vacancy	0	-784,355	-14,045	-497,160	0	-1,954,536	-1,350,598	-230,881	-422,608	-106,804	-1,155,796	-1,699,628	-905,546	-9,121,957
Scheduled Base Rent	9,698,315	8,812,085	9,571,867	9,153,720	9,672,848	7,810,292	8,311,609	9,519,342	9,350,699	9,724,919	8,761,302	8,447,068	9,388,739	118,222,804
Total Rental Revenue	9,698,315	8,812,085	9,571,867	9,153,720	9,672,848	7,810,292	8,311,609	9,519,342	9,350,699	9,724,919	8,761,302	8,447,068	9,388,739	118,222,804
Other Tenant Revenue														
Total Expense Recoveries	1,827,624	1,707,528	1,882,977	1,806,768	1,927,649	1,555,786	1,698,569	1,945,248	1,928,029	2,013,759	1,824,600	1,737,577	1,920,054	23,776,166
Total Other Tenant Revenue	1,827,624	1,707,528	1,882,977	1,806,768	1,927,649	1,555,786	1,698,569	1,945,248	1,928,029	2,013,759	1,824,600	1,737,577	1,920,054	23,776,166
Total Tenant Revenue	11,525,939	10,519,613	11,454,844	10,960,489	11,600,497	9,366,078	10,010,178	11,464,590	11,278,728	11,738,677	10,585,901	10,184,645	11,308,792	141,998,970
Potential Gross Revenue	11,525,939	10,519,613	11,454,844	10,960,489	11,600,497	9,366,078	10,010,178	11,464,590	11,278,728	11,738,677	10,585,901	10,184,645	11,308,792	141,998,970
Effective Gross Revenue	11,525,939	10,519,613	11,454,844	10,960,489	11,600,497	9,366,078	10,010,178	11,464,590	11,278,728	11,738,677	10,585,901	10,184,645	11,308,792	141,998,970
Operating Expenses														
Condo	1,402,425	1,416,309	1,431,888	1,447,926	1,463,708	1,479,562	1,495,791	1,512,095	1,528,577	1,545,238	1,562,081	1,579,108	1,596,320	19,461,128
FRA	96,983	88,121	95,719	91,537	96,728	78,103	83,116	95,193	93,507	97,249	87,613	84,471	93,887	1,182,228
IPTU	40,000	40,396	40,840	41,298	41,748	42,203	42,663	43,128	43,598	44,073	44,554	45,039	45,530	555,071
Property Insurance	94,000	94,931	95,975	97,050	98,108	99,177	100,258	101,351	102,456	103,572	104,701	105,842	106,996	1,304,416
Utilities	310,500	313,574	317,023	320,574	324,068	327,601	331,171	334,781	338,430	342,119	345,848	349,618	353,429	4,308,737
Total Operating Expenses	1,943,908	1,953,330	1,981,446	1,998,384	2,024,360	2,026,746	2,052,999	2,086,548	2,106,568	2,132,252	2,144,797	2,164,078	2,196,163	26,811,580
Net Operating Income	9,582,031	8,566,282	9,473,398	8,962,104	9,576,137	7,339,332	7,957,179	9,378,041	9,172,161	9,606,425	8,441,104	8,020,566	9,112,629	115,187,391
Leasing Costs														
Leasing Commissions	0	146,794	14,045	100,078	0	218,963	321,990	171,553	0	106,804	231,159	339,926	181,109	1,832,421
Total Leasing Costs	0	146,794	14,045	100,078	0	218,963	321,990	171,553	0	106,804	231,159	339,926	181,109	1,832,421
Total Leasing & Capital Costs	0	146,794	14,045	100,078	0	218,963	321,990	171,553	0	106,804	231,159	339,926	181,109	1,832,421
Cash Flow Before Debt Service	9,582,031	8,419,489	9,459,353	8,862,027	9,576,137	7,120,370	7,635,188	9,206,488	9,172,161	9,499,622	8,209,945	7,680,641	8,931,520	113,354,970
Cash Flow Available for Distribution	9,582,031	8,419,489	9,459,353	8,862,027	9,576,137	7,120,370	7,635,188	9,206,488	9,172,161	9,499,622	8,209,945	7,680,641	8,931,520	113,354,970

Cash Flow Assumptions

CASH FLOW ANALYSIS - PP2

GENERAL PREMISES

Start Date:	dez-18
End Date:	nov-30
Period:	12 years

Real Growth in Revenues and Expenses:

2018	2019 (p)	2020 (p)	2021 (p)	2022 (p)	2023 (p)	2024 (p)	2025 (p)	2026 (p)	2027 (p)	2028 (p)
0,52	0,99	1,10	1,12	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09

CONTRACT PREMISES

Contract:	Multi Tenant
Lease Commission:	1 Month of Lease - for vacant spaces
Absorption - Vague:	9 Total period for absorption of vacant spaces
Lease Value:	Varius R\$/sq.m
Total Private Area (sq.m)	43,125.00 sq.m

REVENUE PREMISES

Market Premises

Renovation probability:	50.00%
Renovation lease:	R\$ 17.75 /sq.m for Shed
Term of new contract:	5 years
Vague Months:	9 months
Comission Lease in Renovation:	1 month of lease

EXPENSES

IPTU (recoverable):	R\$ 40,000.00
Condominium (recoverable):	R\$ 2.71 /sq.m privative
FRA - Asset Replacement Fund:	1.00% Scheduled Lease Based Revenue
Property Insurance	R\$94,000.00
Utilities	R\$0.60 /sq.m privative

FINANCIAL PREMISES

Discount Rate:	9.25% per annun 0.74% ao mês
Capitalization Rate:	9.00% per annun 0.72% ao mês
Sales commission in perpetuity:	2.50%

MARKET VALUE FOR SALE - DCF BASIS

Total Value:	R\$	96,252,010.00
Unitary Value (/sq.m):	R\$	2,231.93

Analysis of Deviations for Changes in the Expected Scenario

The analysis of deviations was made through variations of scenarios with simulations of changes in the discount rate and capitalization rate (Cap Rate), thus depicting a range of possible outcomes in these alternative hypotheses. By designing these changes in the most significant variables, we obtained the following changes in the Economic Value of the Enterprise

SENSITIVITY ANALYSIS

		CAPITALIZATION (%)				
		8,00%	8,50%	9,00%	9,50%	10,00%
DISCOUNT RATE (%)	8,25%	R\$108,171,384.00	R\$105,648,051.00	R\$103,405,088.00	R\$101,398,227.00	R\$99,592,052.00
	8,75%	R\$104,247,942.00	R\$101,860,361.00	R\$99,738,066.00	R\$97,839,171.00	R\$96,130,165.00
	9,25%	R\$100,520,345.00	R\$98,260,639.00	R\$96,252,010.00	R\$94,454,817.00	R\$92,837,343.00
	9,75%	R\$96,977,320.00	R\$94,838,102.00	R\$92,936,575.00	R\$91,235,209.00	R\$89,703,979.00
	10,25%	R\$93,608,308.00	R\$91,582,650.00	R\$89,782,064.00	R\$88,171,014.00	R\$86,721,069.00

Source: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

The Market Value for Sale of the logistic property located in Cabo de Santo Agostinho, according to projected scenarios, is included in the value range between R\$ 108 million and R\$ 86 million. Being that we adopted as Value of Market for Sale of the property the value of R\$ 96,252,010.00 (Neutral Scenario).

Summary of values

To determine the Market Value for Sale, we adopted the value obtained from the Income Capitalization Approach by Discounted Cash Flow for Pulg & Play 2 and assumed ideal fraction for building area to determine each value separately:

SUMMARY OF VALUES		
REGISTRATION NUMBER	TOTAL VALUE	UNIT VALUE
12.436	R\$48,659,000.00	R\$482.87/sq.m
12.437	R\$45,457,000.00	R\$489.80/sq.m
12.443	R\$1,730,000.00	R\$452.58/sq.m
Not provided	R\$406,000.00	R\$232.72/sq.m
Total:	R\$96,252,000.00	R\$483.33/sq.m of land area

Conclusion of Value

Based on the market trends in the region in which the property is inserted, the technical specifications of the property and the practices of the real estate market, we conclude the following value for the property, in December 27th, 2018:

Vortex/Alianza located at BR 101 Sul, 2220 - Condom Cone PP 2 - Dist. Ind. Stº. Estevão - Ponte dos Carvalhos – Cabo de Santo Agostinho/PE

MARKET VALUE FOR SALE OF THE REGISTRATINO NUMBER 12.436

R\$48,659,000.00 (Forty-Eight Million, Six Hundred and Fifty-Nine Thousand Reais)

Unitary Value R\$/sq.m 482.87

MARKET VALUE FOR SALE OF THE REGISTRATINO NUMBER 12.437

R\$45,457,000.00 (Forty-Five Million, Four Hundred and Fifty-Seven Thousand Reais)

Unitary Value R\$/sq.m 489.80

MARKET VALUE FOR SALE OF THE REGISTRATINO NUMBER 12.443

R\$1,730,000.00 (One Million, Seven Hundred And Thirty Thousand Reais)

Unitary Value R\$/sq.m 452.58

MARKET VALUE FOR SALE OF THE REGISTRATINO NUMBER NOT PROVIDED

R\$406,000.00 (Four Hundred and Six Thousand Reais)

Unitary Value R\$/sq.m 232.72

Appraisal Specification

The specification of an appraisal is related both with the effort on the appraisal engineer's part and with the market and the information that can be collected from it. The level of substantiation desired first established by the contracting party aims at determining the effort placed on the appraisal work but does not represent assurance that high levels of substantiation will be reached. Concerning the level of accuracy, it exclusively depends on the market characteristics and that of the sample collected, and, thus, it is not liable for "a priori" fixation.

For this job, we will have three classifications: One for determining the value by applying the "Replacement Cost Approach" one for the "Comparable Approach" and one for "Cost Quantification".

Comparable Approach

Land Sale Value

For the "Comparable Approach", this work is classified as "Level II" when it comes to substantiation, and "Level III" when it comes to accuracy, as provided for by the A.B.N.T. norms. We point out that the level of substantiation is directly related with the information that can be collected from the market, and, so, it does not solely depend on the appraisal engineer's will and/or that of the party hiring this professional.

TABLE 3 - LEVELS OF SUBSTANTIATION IN CASE TREATMENT BY FACTORS IS USED (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIPTION	RESULT	POINTS
1	Description of the property being appraised	Complete concerning the assessed factors	2
2	Minimum amount of market data used	5	2
3	Identification of market data	Presentation of information on all the features of the data analyzed	1
4	Admissible level of adjustment for the set of factors	0.80 to 1.25	3
SUM			8

* In the case of using less than five market dimensions, the permissible adjustment ranges from 0.80 to 1.25, with a smaller number of market data, a less heterogeneous sample.

TABLE 4 - CLASSIFICATION OF REPORT ACCORDING TO THE LEVEL OF SUBSTANTIATION IN CASE TREATMENT BY FACTORS IS USED

(FOR THE PURPOSE OF IDENTIFYING THE VALUE)

LEVELS	III	II	I
Minimum score	10	6	4
Restrictions	Items 2 and 4 at Level III, with the others at Level II at least	Items 2 and 4 at Level II and the others at Level I at least	all at Level I at least

WHEN IT COMES TO SUBSTANTIATION (FOR THE PURPOSE OF IDENTIFYING THE VALUE), THE REPORT WAS CLASSIFIED AS:

LEVEL II

TABLE 11 - LEVEL OF ACCURACY IN CASE OF HOMOGENIZATION BY TREATMENT BY FACTORS OR USE OF STATISTICAL INFERENCE

DESCRIPTION	III	II	I
Amplitude of the confidence interval at 80% surrounding the estimate of the central tendency	<=30%	<=40%	<=50%
Confidence Interval		27.16%	

WHEN IT COMES TO ACCURACY, THE REPORT WAS CLASSIFIED AS:

LEVEL III

Comparable Approach for Lease

For the "Comparable Approach", the present work is classified as "Level II" as regards the grounds and "Level III" as regards accuracy, according to the provisions of ABNT standards. directly related to the information that can be extracted from the market, therefore, it is independent of the will of the appraisal engineer and / or its contractor

LEVEL OF FOUNDATION IN THE EVENT OF USE OF TREATMENT BY FACTORS (TABLE 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIPTION	RESULT	POINTS
1	Characterization of the property evaluating	Complete as to factors used in treatment	2
2	Minimum amount of market data actually used	5	2
3	Identification of market data	Presentation of information on all characteristics of the analyzed data	2
4	Allowable adjustment range for factor set	0,80 a 1,25	3
SUM			9

* In the case of using less than five market data, the allowable adjustment range is from 0.80 to 1.25, since it is desirable that with a smaller number of market data the sample is less heterogeneous.

BACKGROUND OF THE REPORT ACCORDING TO ITS LEVEL OF FOUNDATION IN THE EVENT OF USE OF TREATMENT BY FACTORS (TABLE 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

LEVELS	III	II	I
Minimal Points	10	6	4
Required items	Items 2 and 4 in Grade III, with the others at least in Grade II	Items 2 and 4 in Grade II and the others in Grade I minimum	all, at least in level I

WHEN IT COMES TO THE FOUNDATION, THE REPORT WAS FOCUSED AS: GRAU II

LEVEL OF ACCURACY IN THE CASES OF USE OF LINEAR REGRESSION MODELS OR TREATMENT BY FACTORS (TABLE 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIPTION	LEVEL		
	III	II	I
Amplitude of the 80% confidence interval around the central tendency estimate	<=30%	<=40%	<=50%
Range of confidence interval			6.81%
WHEN IT COMES TO THE ACCURACY, THE REPORT WAS FOCUSED AS:			GRAU III

VIA DIGITAL

Cost Quantification

This work is classified as “Level II” when it comes to substantiation, as provided for by the A.B.N.T. norms. We point out that the level of substantiation is directly related with the information that can be collected from the market, and, so, it does not solely depend on the appraisal engineer's will and/or that of the party hiring this professional.

TABLE 7 - LEVELS OF SUBSTANTIATION IN CASE THE REPLACEMENT COST METHOD IS APPLIED (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIPTION	RESULT	POINTS
1	Estimate of direct cost	By using basic unit cost for project similar to the standard project	2
2	BDI	Justified	2
3	Depreciation	Calculated by established technical methods, considering age, shelf life and conservation status	2
SUM			6

BACKGROUND OF THE REPORT ACCORDING TO ITS DEGREE OF FOUNDATION IN THE CASE OF USE OF QUANTIFICATION OF COST OF IMPROVEMENTS (TABLE 7. ABNT NBR - 14653-2. 03/2011)

LEVELS	III	II	I
Minimum points	7	5	3
Required items	1. with the others at least Level II	1 and 2. minimum Level II	all at least Level I
IN TERMS OF DEPTH THE APPRAISAL WAS CLASSIFIED AS:			LEVEL II

Replacement Cost Approach

This work is classified as “Level II” when it comes to substantiation, as provided for by the A.B.N.T. norms. We point out that the level of substantiation is directly related with the information that can be collected from the market, and, so, it does not solely depend on the appraisal engineer’s will and/or that of the party hiring this professional.

LEVELS OF SUBSTANTIATION IN THE REPLACEMENT COST APPROACH (TABLE 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIPTION	RESULT	POINTS
1	Estimative from the direct cost	Level I of foundation in the Comparison Method	2
2	Estimative from the costs rendition	Level II of foundation in the cost quantification method	2
3	Trading factor	Justified	2
SUM			6

BACKGROUND OF THE REPORT ACCORDING TO ITS DEGREE OF FOUNDATION IN THE CASE OF USE OF THE REPLACEMENT COST APPROACH (TABLE 7, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)

LEVELS	III	II	I
Minimum points	7	5	3
Required items	1, with the others at least Level II	1 and 2, minimum Level II	all at least Level I
IN TERMS OF DEPTH THE APPRAISAL WAS CLASSIFIED AS:			LEVEL II

Income Capitalization by Discounted Cash Flow Approach

Regarding to the “Income Capitalization by Discounted Cash Flow Approach”, this appraisal is classified as “Level II” in terms of depth to appraise the value in accordance with A.B.N.T. standards. We emphasize that the level of depth is directly related to the information that can be obtained from the market and is not therefore solely determined by the effort of the appraisal engineer and/or contracting party.

TABLE 4 - IDENTIFYING VALUE AND FEASIBILITY INDICATORS (NBR 14653-4:2002)

ITEM	ACTIVITY	RESULT	POINTS
7.5.1.1	Operational analysis of the venture	Simplified, based on the operational indicators	2
7.5.1.2	Analysis of venture's historical series (*)	Minimum level not reached	-
7.5.1.3	Sector analysis and market diagnosis	Analysis of the conjuncture	2
7.5.1.4	Discount rates	Justified	2
7.5.1.5	Model chosen	Deterministic	1
7.5.1.5.1	Basic structure of cash flow	Complete	3
7.5.1.5.2	Founded scenarios	Minimum of 1	1
7.5.1.5.3	Sensitivity analysis	Simulation with elasticity identification by variable	2
7.5.1.5.4	Risk analysis	Justified risk	2
(*) Only for venture in operation.		SUM TOTAL	15

TABLE 5 – CLASSIFICATION OF APPRAISALS BY LEVEL OF DEPTH

(TO DETERMINE THE VALUE)

LEVELS	III	II	I
Minimum points	greater than or equal to 22	13 to 21	7 to 12
Restrictions	maximum of 3 items in lower levels, with a maximum of one item in Level I acceptable	maximum of 4 items in lower levels or levels not met	minimum of 7 items met
IN TERMS OF DEPTH FOR IDENTIFYING THE VALUE THE APPRAISAL WAS CLASSIFIED AS:			II

Assumptions and Disclaimers

"Report" refers to this Full Property Appraisal Report and the conclusions described herein to which this premises and disclaimers refer to.

"Property" refers to the object of this report.

"Cushman & Wakefield" refers to Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda., company issuing this Full Property Appraisal Report.

"Appraiser(s)" refers to the Cushman & Wakefield collaborators who prepared and signed this report.

"Contracting Party" refers to the recipient requesting this report.

This work was prepared according to the following premises and conditions:

- The information contained in this Report or on which it is based were obtained from surveys conducted with third parties, which the Appraiser assumes are trustworthy and accurate. The Contracting Party and/or management of the development may have provided part of the information. Both the Appraiser and Cushman & Wakefield cannot be liable for the accuracy or completeness of this information, including the accuracy of estimates, opinions, dimensions, drafts, exposure and factual matters. Any other authorized user of this Report must inform Cushman & Wakefield about occasional inaccuracies or mistakes that the user believes exists on the Report;
- The land areas and/or areas related with the construction were based on information provided by the Contracting Party and/or the development management, as mentioned on this Report, and were not assessed on site by the Appraiser;
- The documents were not analyzed from legal perspective; therefore, we do not take on the responsibility for any legal description or any issue of legal nature or that require legal experience or expert knowledge other than that of a property appraiser;
- No studies and analysis of structural context for the existing constructions and that of their foundations were conducted;
- Accordingly, we did not test and/or assessed any equipment and facilities existing on the Property related to its operation, but we assume that all of them are in perfect conditions;
- The physical conditions of the improvements considered by the Report are based on the visual inspection performed by the Appraiser. Cushman & Wakefield holds no liability for the soundness of structural components or for the operating condition of mechanical equipment, pipe system, or electrical components;
- For determining the value, we will regard the Property as free of title dispute and as having no records of charge or liability lawsuit against it;
- The value opinions are substantiated for the date indicated on the Report or that of the Report only. As of that date, changes in external factors and that of market or to the very Property may significantly affect the conclusions presented on the Report;
- We point out that the values determined in the appraisal are supported by the methodologies, procedures and criteria of Appraisal Engineering, and do not represent an exact number but the most probable value by which the Property would be willingly and knowingly negotiated on a date of reference, under the prevailing market conditions;

- This report can only be used in its integrity, and under no circumstance is its partial use permitted. No part of this Report can be used jointly with another analysis. The publication or release of the information herein is not permitted without the formal and written consent from the issuing company, Cushman & Wakefield. Unless otherwise indicated in agreement signed between the Contracting Party and Cushman & Wakefield, this Report is solely and exclusively intended for internal use by the Contracting Company, and for the purposes it was prepared for. Should a consent for release exist, it must abide by the mandatory release of the Report in its integrity, and, in publishing any information, the source must be mentioned every time, under the civil and criminal penalties applicable for copyright infringement;
- Unless otherwise agreed upon, the Appraiser must not be summoned to testify in any court or administrative proceeding related with the Property or the appraisal process;
- The report assumes (a) the responsible possession and competent management of the property, (b) that there are no hidden or non-apparent conditions on the Property, underground level or structures that may cause the property to become more or less valuable (it takes no responsibility for such conditions or for organizing engineering studies that may be necessary for locating them), (c) full compliance with all applicable federal, state, local and zoning laws, unless the non-compliance has been indicated, defined and included on the Report, and (d) all the necessary permits, occupancy certificates, and other government permits were or can be obtained and renewed for any use the value opinion included herein is based on;
- The potential gross profit provided for on this Report, if applicable, may have been based on lease summaries provided by the owner or third parties. The Report is not liable for the authenticity or completeness of the lease information provided by third parties. Cushman & Wakefield recommends legal advice concerning the interpretation of lease norms and the parties' contract rights;
- The future income and expense values provided, when applicable, are not predicting the future. Quite the opposite, they are the best opinions given by the Appraiser based on the Appraiser's knowledge of the current market thoughts about future income and expenses. The Appraiser and Cushman & Wakefield offer no guarantee or representation that these forecasted values will become a reality. The real estate market is constantly fluctuating and changing. It is not the Appraiser's task to forecast or in any way ensure the conditions of the real estate market in the future; the Appraiser can only reflect what the investment community expects in the future in terms of lease rate, expenses, and supply and demand, starting on the date of this report;
- Environmental and soil contamination studies and reports are not included in the scope of this work;
- Unless otherwise provided for on the Report, the existence of potentially dangerous or toxic materials that might have been used in the construction or improvement maintenance may be found on or about the Property were not considered for value determination purposes. These materials may adversely affect the Property's value. The Appraisers are not qualified for detecting those substances. Cushman & Wakefield recommends that an environment expert be consulted so as to determine the impact of those issues on the value opinion
- Unless otherwise provided for, we did not receive any soil analysis report. However, we assume that the soil's weight support capability is enough to handle the existing structure(s) and/or propositions. No evidence to the contrary was observed during the inspection we conducted on the property. Soil drainage seems to be appropriate;
- Unless otherwise provided for, we received no report and we have no knowledge about usage, invasion or restrictions that may adversely affect the use of the Property. However, we recommend a search of record be conducted to determine whether any adverse condition exists;
- Unless otherwise provided for, no survey on zones of swamp, marsh or spring was provided. Should the engineering data reveal the presence of those regulated zones in the future, this fact may affect the property's value. We recommend that a survey be conducted by a professional engineer with experience in this field;

- Unless otherwise provided for, we inspected neither the roof nor the mechanical systems thoroughly. The appraisers are not qualified for issuing an opinion about these components' suitability or condition. We recommend an expert in this field be hired, should the detailed information prove to be necessary;
- If, with the previous consent from Cushman & Wakefield, the Report is submitted to a creditor or investor, that party must regard this Report as just a factor when it comes to their decision of global investment, along with their independent investment considerations and underwriting criteria. Cushman & Wakefield points out that this creditor or investor must understand all the extraordinary and hypothetical conditions, and restrictive premises and conditions included on this Report;
- Cushman & Wakefield responsibility is limited to the direct damage demonstrably caused on the services execution; and
- By using this Report, the parties agree to link all the Premises and Disclaimers, as well as Hypothetical and Extraordinary Conditions herein to the use.

VIA DIGITAL

Certification of Appraisal

We certify that, to the best of our knowledge and belief:

- The statements of fact contained in this report are true and correct.
- The reported analyses, opinions, and conclusions are limited only by the reported assumptions and limiting conditions, and are our personal, impartial, and unbiased professional analyses, opinions, and conclusions.
- We have no present or prospective interest in the property that is the subject of this report, and no personal interest with respect to the parties involved.
- We have no bias with respect to the property that is the subject of this report or to the parties involved with this assignment.
- Our engagement in this assignment was not contingent upon developing or reporting predetermined results.
- Danielly Melo, William Gil, MRICS and Rogério Cerreti, MRICS did not make a personal inspection of the property that is the subject of this report;
- The reported analyses, opinions, and conclusions were developed, and this report has been prepared, in conformity with the requirements of the NBR 14.653:2001 and its parts in ABNT; and
- Our compensation for completing this assignment is not contingent upon the development or reporting of a predetermined value or direction in value that favors the cause of the client, the amount of the value opinion, the attainment of a stipulated result, or the occurrence of a subsequent event directly related to the intended use of this appraisal.



Danielly Melo

Senior Consultant- Industrial and Agrobusiness
Cushman & Wakefield, Brazil



William da Silva Gil, MRICS

RICS Registered Valuer
Manager - Industrial and Agrobusiness
Cushman & Wakefield, Brazil



Rogério Cerreti, MRICS

RICS Registered Valuer
Director, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, South America

Addendum

Addendum A: Received documentation

Addendum B: Glossary of Terms & Definitions

VIA DIGITAL

Addendum A: Received documentation

Registry #12.436 – G03

Republica Federativa do Brasil

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
Ana Rosa de Vasconcelos Alves - 1ª Substituta
Vânia M. de Almeida Feliciano - 2ª Substituta

Rua Dr. Antônio de Souza Leão nº 188 - Cabo de São
Agostinho PE CEP: 54.505-330 - CNPJ: 11.609.822/0001-85
e-mail: cartorio1oficiocabo@yahoo.com.br
Fone: (81) 3521.0383 Fax: (81) 3521.0033

• ESCRITURAS • PROCURAÇÕES • REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS • HIPÓTECAS • TÍTULOS E DOCUMENTOS PARTICULARES • FIRMAS E AUTENTICAÇÕES

Eu, ILDEFONSO TORRES DE SÁ, Oficial do Registro Geral de Imóveis,
Hipotecas, Títulos e Documentos Particulares do Município e Comarca do Cabo de
Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, em virtude da Lei etc...

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

CERTIFICO atendendo a requerimento verbal de pessoa interessada que,
dando buscas nos livros de Registro Geral de Imóveis deste Cartório a meu cargo,
encontrei que: **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES LTDA.**, com
sede e foro na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277, Conjunto 202, Jardim Paulistano,
São Paulo-SP., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, é proprietária da
**FRACÃO IDEAL equivalente a 0,35945721 correspondente ao GALPÃO nº 03
(TRÊS), componente do CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE PLUG & PLAY 2,**
conforme consta na ficha 01 do livro 02 na matrícula **12.436**, que segue abaixo
transcrito:

Dados do Imóvel: **FRACÃO IDEAL equivalente a 0,35945721
correspondente ao GALPÃO nº 03 (TRÊS), componente do CONDOMÍNIO
LOGÍSTICO CONE PLUG & PLAY 2 (A SER CONSTRUÍDO)**, com endereço na BR -
101 Sul, nº 2220, situado no Distrito Ponte dos Carvalhos, neste município, com uma área
total de **24.534,75m²**, a seguir descrito: **Corresponde a uma área privativa coberta
padrão de 21.030,92m², uma área privativa total real de 24.534,75m e coeficiente e
proporcionalidade 0,35945721, o qual constitui-se no primeiro galpão à esquerda,
partindo da entrada principal do condomínio, confrontando-se ao norte com a área de
docas e com o galpão 04, a oeste com o limite lateral do terreno, a leste com a via de
acesso principal e com o pátio 09 e a sul com o pátio 01 e galpão 02; ainda que o
prédio será constituído no pavimento térreo de área livre de galpão, 02 locais para
manutenção, 03 locais para recarga de baterias, 02 recepções, 3 blocos com hall, 02
WC's abrindo para o interior do galpão e 01 para a área externa do galpão, área para
28 docas, possui no pavimento superior, dois mezaninos para estocagem e
armazenagem de material.**

Dados do Proprietário: **CONE S.A**, inscrita no CNPJ nº 11.860.795/0001-24,
com sede a Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar-parte, Pina,
Recife - PE.

Registro Anterior: Condomínio A SER CONSTRUÍDO conforme registro às
na ficha nº 04v do livro 02 na matrícula nº 9.406 - R.16 em 21.08.2014.

AV-1 - 12436 - Em, 21 de agosto de 2014. **PROCEDE-SE** nesta data, a
requerimento do proprietário **CONE S.A**, através de petição datada de 31.07.2014, a
ABERTURA DA MATRÍCULA DA FRACÃO IDEAL supra

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADVERTÊNCIA OU ERRO NA BUALEIA ESTE DOCUMENTO

Estado de Pernambuco

Registry #12.437 – G04

República Federativa do Brasil

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
Ana Rosa de Vasconcelos Alves - 1ª Substituta
Vânia M. de Almeida Feliciano - 2ª Substituta

Rua Dr. Antônio de Souza Leão nº 188 - Cabo da Sto.
Agostinho PE CEP: 54.505-330 - CNPJ: 11.609.823/0001-35
e-mail: cartorio1oficiocabo@yahoo.com.br
Fone: (81) 3521.0393 Fax: (81) 3521.0039

• ESCRITURAS • PROCURAÇÕES • REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS • HIPOTECAS • TÍTULOS E DOCUMENTOS PARTICULARES • FIRMAS E AUTENTICAÇÕES

Eu, **ILDEFONSO TORRES DE SÁ**, Oficial do Registro Geral de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos Particulares do Município e Comarca do Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, em virtude da Lei etc...

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

CERTIFICO atendendo a requerimento verbal de pessoa interessada que, dando buscas nos livros de Registro Geral de Imóveis deste Cartório a meu cargo, encontrei que: **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES LTDA.**, com sede e foro na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277, Conjunto 202, Jardim Paulistano, São Paulo-SP., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, é proprietária da **FRAÇÃO IDEAL** equivalente a 0,32728377 correspondente ao **GALPÃO nº 04 (QUATRO)**, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE PLUG & PLAY 2**, conforme consta na ficha 01 do livro 02 na matrícula **12.437**, que segue abaixo transcrito:

Dados do Imóvel: FRAÇÃO IDEAL equivalente a 0,32728377 correspondente ao GALPÃO nº 04 (QUATRO), componente do CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE PLUG & PLAY 2 (A SER CONSTRUÍDO), com endereço na BR - 101 Sul, nº 2220, situado no Distrito Ponte dos Carvalhos, neste município, com uma área total de **23.069,26m²**, a seguir descrito: Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 19.001,54m², uma área privativa total real de 23.069,26m² e coeficiente de proporcionalidade 0,32728377, o qual constitui-se no segundo galpão à esquerda, partindo da entrada principal do condomínio, confrontando-se ao norte com a área de docas, bloco de apoio, portaria, vestiário e refeitório, a oeste com o limite lateral do terreno, a leste com área de estacionamento comum, via de acesso principal e pátio 08 e a sul com o galpão 03; ainda que o prédio é formado por área livre de galpão, 6 blocos com hall, 02 WC's abrindo para o interior do galpão e 01 para a área externa do galpão, 03 áreas destinadas a recarga de baterias, 02 recepções, local para 33 docas, possui no pavimento superior, dois mezaninos para estocagem e armazenagem de material.

Dados do Proprietário: **CONE S.A.**, inscrita no CNPJ nº 11.860.795/0001-24, com sede a Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar-parte, Pina, Recife - PE.

Registro Anterior: Condomínio A SER CONSTRUÍDO conforme registro às na ficha nº 04v do livro 02 na matrícula nº 9.406 - R.16 em 21.08.2014.

AV-1 - 12437 - Em, 21 de agosto de 2014. **PROCEDE-SE** nesta data, a requerimento do proprietário **CONE S.A.**, através de petição datada de 31.07.2014, a

VALIÇÃO EM TIPO TITULO SUBSTITUCIONAL, QUALQUER OUTRA PERAÇÃO OU FUNDADA ENVIATA ESTE DOCUMENTO

Estado de Pernambuco

Registry #12.443 – DINNING HALL**Cartório do 1º Ofício**

Ildefonso Torres de Sá - Oficial
Ana Rosa de Vasconcelos Azev - 1ª Substituta
Vânia N. de Almeida Feliciano - 2ª Substituta

Rua Dr. Antônio de Souza Leão nº 109 - Cabo de São
Agostinho PE CEP: 54.605-330 - CNPJ: 11.609.823/0001-86
e-mail: cartorio1oficio@yaho.com.br
Fone: (81) 3521.0383 Fax: (81) 3521.0033

• ESCRITURAS • PROCURAÇÕES • REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS • HIPOTECAS • TÍTULOS E DOCUMENTOS PARTICULARES • FIRMAS E AUTENTICAÇÕES

Eu, **ILDEFONSO TORRES DE SÁ**, Oficial do Registro Geral de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos Particulares do Município e Comarca do Cabo de São Agostinho, Estado de Pernambuco, em virtude da Lei etc...

GERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

CERTIFICO atendendo a requerimento verbal de pessoa interessada que, dando busca nos livros de Registro Geral de Imóveis deste Cartório a meu cargo, encontrei que: **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES LTDA.**, com sede e foro na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277, Conjunto 202, Jardim Paulistano, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/ME, sob o nº 22.610.506/0001-88, é proprietária da **FRAÇÃO IDEAL** equivalente a **0,02158643** correspondente ao **REFEITÓRIO**, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE PLUG & PLAY 2 (A SER CONSTRUÍDO)**, com endereço na BR - 101 Sul, nº 2220, situado no Distrito Ponte dos Carvalhos, neste município, conforme consta na ficha 01 do livro 02 na matrícula **12.443**, que segue abaixo transcrito:

Dados do Imóvel: **FRAÇÃO IDEAL** equivalente a **0,02158643** correspondente ao **REFEITÓRIO**, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE PLUG & PLAY 2 (A SER CONSTRUÍDO)**, com endereço na BR - 101 Sul, nº 2220, situado no Distrito Ponte dos Carvalhos, neste município, com uma área total de **849,064m²**, a seguir descrito: **Refeitório** - Corresponde a uma área privativa real total de **849,064m** e coeficiente de proporcionalidade **0,02158643**, o qual constitui-se no terceiro galpão à esquerda, partindo da entrada principal do condomínio, confrontando-se ao norte com estacionamento comum, a oeste com estacionamento de caminhões dos galpões 03 e 04, a leste com a via de acesso principal e pátio 07, e a sul com área comum dos galpões 03 e 04 e com o galpão 04, ainda que o referido refeitório será formado por cozinha, área para realização das refeições, hall, WC feminino, WC masculino e FNE masculino e feminino.

Dados do Proprietário: **CONE S.A.**, inscrita no CNPJ nº 11.860.795/0001-24, com sede a Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 457, 16ª andar parte, Pina Recife - PE.

Registro Anterior: Condomínio A SER CONSTRUÍDO conforme registro às na ficha nº 04v do livro 02 na matrícula nº 9.406 - R. 16 em 21.08.2014.

AV-1 - 12443 - Em 21 de agosto de 2014, **PROCEDE-SE** nesta data a requerimento do proprietário **CONE S.A.**, através de petição datada de 31.07.2014, a **AVERBAÇÃO DA ABERTURA DA MATRÍCULA DA FRAÇÃO IDEAL** supra descrita, de cuja petição, fica cópia para o arquivo deste Cartório para os fins legais. E, de logo foi atribuído a mesma o valor de R\$ 530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais). Foi recolhido a Taxa/TSNR R\$ 639,30, pela quitação nº 3DA em 20.08.2014.

RENT ROLL

Asset			Existing Leases					Current Scenario					Stabilized Scenario						
Project	Asset Class	Date Concluded	Contract Type	Inflation Index	Beginning	End	Remainin g Years	Tenant	Tenant's Sector	GLA	Current Rent/sqm	Current Vacancy	Current Revenue	% Current Revenue	GLA	Stabilized Rent/sqm	Stabilized Vacancy	Stabilized Revenue	% Stabilized Revenue
MMO - G01	Warehouse	2014	Total					Total					Total						
Tenant			BTS	Positive IGPM	nov/14	nov/24	6.0	GPA	Retail	53,930	16	0%	868,875	25%	53,930	15	0%	1,029,475	22%
Tenant			BTS	IGPM	dez/14	dez/24	6.1	Via Varejo	Retail	56,123	17	0%	927,001	26%	56,123	20	0%	1,088,345	24%
Vacancy																			
MM1 - G02	Refrigerated Warehouse	2015	Total					Total					Total						
Tenant			Typical	Positive IGPM	abr/15	abr/20	1.4	Aurora	F&B	4,645	52	0%	241,882	7%	4,645	52	0%	241,882	5%
Tenant			Typical	Positive IGPM	abr/15	abr/22	3.4	JBS	F&B	6,732	47	0%	316,711	9%	6,732	47	0%	316,711	7%
Tenant			Typical	Positive IPCA	jan/15	jan/22	3.2	Martin Brower	F&B	8,511	30	0%	256,250	7%	8,511	30	0%	256,250	5%
Vacancy																			
MM1 - G03	Warehouse	2012	Total					Total					Total						
Tenant			BTS	Positive IGPM	set/12	nov/23	5.0	FedEx	Logistics	8,601	17	95%	8,173	0%	8,601	18	0%	158,297	3%
Tenant			BTS	Positive IGPM	set/12	nov/23	5.0	FedEx	Logistics	7,778	17	0%	134,999	4%	7,778	18	0%	143,141	3%
Tenant			BTS	Positive IGPM	set/12	nov/21	3.0	FedEx	Logistics	13,629	17	0%	236,573	7%	13,629	18	0%	250,840	5%
Vacancy																			
MM1 - G09	Warehouse	2018	Total					Total					Total						
Tenant			BTS	Positive IGPM-FG	jan/19	dez/23	5.0	Unilever	Consumer Goods	-	-	0%	-	0%	25,583	18	0%	448,538	10%
Vacancy																			
PP2 - G03	Warehouse	2013	Total					Total					Total						
Tenant			Typical	Positive IGPM	mar/14	mar/20	3.3	Magneti Marelli	Automotive	5,475	21	0%	115,030	3%	5,475	21	0%	115,030	2%
Tenant			Typical	Positive IGPM	set/14	mar/20	1.3	Magneti Marelli	Automotive	2,714	21	0%	57,012	2%	2,714	21	0%	57,012	1%
Tenant			Typical	IGPM	jan/15	jan/25	6.2	Autometal	Automotive	5,438	20	0%	109,557	3%	5,438	20	0%	109,557	2%
Tenant			Typical	Positive IGPM	jan/19	mar/22	3.3	Grupo Lapa	Retail	5,461	17	100%	-	0%	5,461	17	0%	92,833	2%
Vacancy										2,714	17	100%	-	0%	2,714	17	80%	9,069	0%
PP2 - G04	Warehouse	2014	Total					Total					Total						
Tenant			Typical	IGPM	ago/14	ago/21	5.8	Makro	Retail	20,366	20	0%	228,064	7%	20,366	19	10%	339,836	7%
Tenant										11,570	20	0%	228,064	7%	11,570	20	10%	205,257	4%
Vacancy										8,796	17	100%	-	0%	8,796	17	10%	134,579	3%
PP2 - Office	Operations		Total					Total					Total						
Tenant										182	8	100%	-	0%	-	0	100%	-	0%
Vacancy										182	8	100%	-	0%	-	0	100%	-	0%
PP2 - Restaurant	Operations	2014	Total					Total					Total						
Tenant			Typical	Positive IGPM	ago/14	ago/20	1.8	Comer Bem / MF Refeições	Catering	775	8	0%	5,900	0%	-	0	100%	-	0%
Tenant										775	8	0%	5,900	0%	-	0	100%	-	0%
Vacancy										-	0	100%	-	0%	-	0	100%	-	0%
Infrastructure	Infrastructure		Total					Total					Total						
TOTAL							4.8			203,074	20	12%	3,506,026	100%	227,699	21	2%	4,467,815	100%

EXPENSES – G03

PP2 G03						
Gross Rent		282	4.546	5.088	5.315	5.553
GLA		21.801	21.801	21.801	21.801	21.801
Physical Vacancy		37%	10%	10%	10%	10%
Financial Vacancy		33%	8%	8%	8%	8%
R\$/sqm		20,66	20,86	21,70	22,68	23,69
Inflation						
Lease Spread						
Contractual Real Change						
Penalty for Early Termination		-	-	-	-	-
OPEX		(22)	(96)	(84)	(84)	(84)
Condo		(22)	(78)	(71)	(71)	(71)
IPTU		-	(6)	(5)	(5)	(5)
Property Insurance		-	(12)	(9)	(9)	(9)
Utilities		-	-	-	-	-
Leasing Expenses		-	(91)	(127)	(133)	(139)
Magneti Marelli						
Gross Rent		115	1.479	1.554	1.623	1.696
GLA		5.475	5.475	5.475	5.475	5.475
Vacancy		0%	0%	0%	0%	0%
R\$/sqm		21,01	22,81	23,82	24,88	26,00
Inflation (Positive IGP-M % p.a.)						
Lease Spread						
Contractual Real Change						
Penalty for Early Termination		-	-	-	-	-
OPEX		-	-	-	-	-
Condo	2,71	-	-	-	-	-
IPTU	0,18	-	-	-	-	-
Property Insurance	0,00	-	-	-	-	-
Utilities	0,60	-	-	-	-	-
Leasing Expenses		-	(37)	(39)	(41)	(42)
Rent Roll (monthly)						
# of rents						
Magneti Marelli						
Gross Rent		57	733	770	804	841
GLA		2.714	2.714	2.714	2.714	2.714
Vacancy		0%	0%	0%	0%	0%
R\$/sqm		21,01	22,81	23,82	24,88	26,00
Inflation (Positive IGP-M % p.a.)						
Lease Spread						
Contractual Real Change						
Penalty for Early Termination		-	-	-	-	-
OPEX		-	-	-	-	-
Condo	2,71	-	-	-	-	-
IPTU	0,18	-	-	-	-	-
Property Insurance	0,36	-	-	-	-	-
Utilities	0,00	-	-	-	-	-
Leasing Expenses		-	(18)	(19)	(20)	(21)
Rent Roll (monthly)						
# of rents						

PP2 G03						
Autometal						
Gross Rent		110	1.436	1.496	1.562	1.632
GLA		5.438	5.438	5.438	5.438	5.438
Vacancy		0%	0%	0%	0%	0%
R\$/sqm		20,15	22,17	23,00	24,03	25,10
Inflation (Positive IGP-M % p.a.)						
Lease Spread						
Contractual Real Change						
Penalty for Early Termination		-	-	-	-	-
OPEX		-	-	-	-	-
Condo	2,71	-	-	-	-	-
IPTU	0,18	-	-	-	-	-
Property Insurance	0,00	-	-	-	-	-
Utilities	0,00	-	-	-	-	-
Leasing Expenses		-	(36)	(37)	(39)	(41)
Rent Roll (monthly)						
# of rents						
Grupo Lagoa						
Gross Rent		-	835	1.155	1.207	1.261
GLA		5.461	5.461	5.461	5.461	5.461
Vacancy		100%	0%	0%	0%	0%
R\$/sqm		17,00	17,00	17,63	18,42	19,25
Inflation (IGP-M % p.a.)						
Lease Spread						
Contractual Real Change						
Penalty for Early Termination		-	-	-	-	-
OPEX		(15)	-	-	-	-
Condo	2,71	(15)	-	-	-	-
IPTU	0,18	-	-	-	-	-
Property Insurance	0,00	-	-	-	-	-
Utilities	0,00	-	-	-	-	-
Leasing Expenses		-	-	(29)	(30)	(32)
Rent Roll (monthly)						
# of rents						

PP2 G03						
Vacancy						
Gross Rent		-	63	112	117	123
GLA		2.714	2.714	2.714	2.714	2.714
Vacancy		100%	80%	80%	80%	80%
R\$/sqm		17,00	17,00	17,76	18,55	19,38
Inflation (Positive IGP-M % p.a.)						
Lease Spread						
Contractual Real Change						
Penalty for Early Termination		-	-	-	-	-
OPEX		(7)	(96)	(84)	(84)	(84)
Condo	2,71	(7)	(78)	(71)	(71)	(71)
IPTU	0,18	-	(6)	(5)	(5)	(5)
Property Insurance	0,34	-	(12)	(9)	(9)	(9)
Utilities	0,00	-	-	-	-	-
Leasing Expenses		-	-	(3)	(3)	(3)
Rent Roll (monthly)						
# of rents						

VIA DIGITAL

EXPENSES – G04

PP2 G04						
Gross Rent		228	2.887	4.717	4.929	5.149
GLA		20.366	20.366	20.366	20.366	20.366
Physical Vacancy		43%	0%	0%	0%	0%
Financial Vacancy		40%	0%	0%	0%	0%
R\$/sqm		19,71	19,23	20,09	20,99	21,93
Inflation						
Lease Spread						
Contractual Real Change						
Penalty for Early Termination		-	1.026	-	-	-
OPEX		(29)	(416)	-	-	-
Condo		(24)	(246)	-	-	-
IPTU		-	(34)	-	-	-
Property Insurance		-	(82)	-	-	-
Utilities		(5)	(55)	-	-	-
Leasing Expenses		-	-	(118)	(123)	(129)
Makro						
Gross Rent		228	1.924	2.849	2.977	3.110
GLA		11.570	11.570	11.570	11.570	11.570
Vacancy		0%	0%	0%	0%	0%
R\$/sqm		19,71	20,44	21,36	22,32	23,32
Inflation (IGP-M % p.a.)						
Lease Spread						
Contractual Real Change						
Penalty for Early Termination		-	1.026	-	-	-
OPEX		-	(203)	-	-	-
Condo	2,71	-	(113)	-	-	-
IPTU	0,21	-	(19)	-	-	-
Property Insurance	0,34	-	(47)	-	-	-
Utilities	0,60	-	(25)	-	-	-
Leasing Expenses		-	-	(71)	(74)	(78)
Rent Roll (monthly)						
# of rents						
Vacancy						
Gross Rent		-	963	1.868	1.952	2.039
GLA		8.796	8.796	8.796	8.796	8.796
Vacancy		100%	0%	0%	0%	0%
R\$/sqm		17,00	17,63	18,42	19,25	20,11
Inflation (IGP-M % p.a.)						
Lease Spread						
Contractual Real Change						
Penalty for Early Termination		-	-	-	-	-
OPEX		(29)	(213)	-	-	-
Condo	2,71	(24)	(133)	-	-	-
IPTU	0,21	-	(15)	-	-	-
Property Insurance	0,34	-	(35)	-	-	-
Utilities	0,60	(5)	(30)	-	-	-
Leasing Expenses		-	-	(47)	(49)	(51)
Rent Roll (monthly)						
# of rents						

Addendum B: Glossary of Terms & Definitions

The following definitions of pertinent terms are taken from *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, Fifth Edition (2010), published by the Appraisal Institute, Chicago, IL, as well as other sources.

As Is Market Value

The estimate of the market value of real property in its current physical condition, use, and zoning as of the appraisal date. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4810-33-P 20%)

Band of Investment

A technique in which the capitalization rates attributable to components of a capital investment are weighted and combined to derive a weighted-average rate attributable to the total investment.

Cash Equivalency

An analytical process in which the sale price of a transaction with nonmarket financing or financing with unusual conditions or incentives is converted into a price expressed in terms of cash.

Depreciation

1. In appraising, a loss in property value from any cause; the difference between the cost of an improvement on the effective date of the appraisal and the market value of the improvement on the same date. 2. In accounting, an allowance made against the loss in value of an asset for a defined purpose and computed using a specified method.

Disposition Value

The most probable price that a specified interest in real property is likely to bring under all of the following conditions:

- Consummation of a sale will occur within a limited future marketing period specified by the client.
- The actual market conditions currently prevailing are those to which the appraised property interest is subject.
- The buyer and seller is each acting prudently and knowledgeably.
- The seller is under compulsion to sell.
- The buyer is typically motivated.
- Both parties are acting in what they consider their best interest.
- An adequate marketing effort will be made in the limited time allowed for the completion of a sale.
- Payment will be made in cash in U.S. dollars or in terms of financial arrangements comparable thereto.
- The price represents the normal consideration for the property sold, unaffected by special or creative financing or sales concessions granted by anyone associated with the sale.

Note that this definition differs from the definition of market value. The most notable difference relates to the motivation of the seller. In the case of Disposition value, the seller would be acting under compulsion within a limited future marketing period.

Exposure Time

1. The time a property remains on the market. 2. The estimated length of time the property interest being appraised would have been offered on the market prior to the hypothetical consummation of a sale at market value on the effective date of the appraisal; a retrospective estimate based on an analysis of past events assuming a competitive and open market. See also marketing time.

Extraordinary Assumption

An assumption, directly related to a specific assignment, as of the effective date of the assignment results, which, if found to be false, could alter the appraiser's opinions or conclusions.

Cushman & Wakefield

VORTX | E

Comment: Extraordinary assumptions presume as fact otherwise uncertain information about physical, legal, or economic characteristics of the subject property; or about conditions external to the property, such as market conditions or trends; or about the integrity of data used in an analysis.

Fair Value

This definition of value is taken from the International Financial Reporting Standards No. 13: IFRS: "The price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date" A fair value measurement under IFRS 13 requires an entity to consider the assumptions a market participant, acting in their economic best interest, would use when pricing the asset or a liability. Market participants are defined as having the following characteristics:

- Independent of each other (i.e. unrelated parties).
- Knowledgeable and using all available information.
- Able of entering into the transaction.
- Willing to enter into the transaction (i.e. not a forced transaction).

The Fair Value under IFRS is generally consistent with the concept of market value under IVS.

Fee Simple Estate

Absolute ownership unencumbered by any other interest or estate, subject only to the limitations imposed by the governmental powers of taxation, eminent domain, police power, and escheat.

Highest and Best Use

The most probable use of a property which is physically possible, appropriately justified, legally permissible, financially feasible, and which results in the highest value of the property being valued.

Highest and Best Use of Property as Improved

The use that should be made of a property as it exists. An existing improvement should be renovated or retained as is so long as it continues to contribute to the total market value of the property, or until the return from a new improvement would more than offset the cost of demolishing the existing building and constructing a new one.

Hypothetical Conditions

A condition, directly related to a specific assignment, which is contrary to what is known by the appraiser to exist on the effective date of the assignment results, but is used for the purpose of analysis.

Comment: Hypothetical conditions are contrary to known facts about physical, legal, or economic characteristics of the subject property; or about conditions external to the property, such as market conditions or trends; or about the integrity of data used in an analysis.

Insurable Replacement Cost/Insurable Value

A type of value for insurance purposes.

Intended Use

The use or uses of an appraiser's reported appraisal, appraisal review, or appraisal consulting assignment opinions and conclusions, as identified by the appraiser based on communication with the client at the time of the assignment.

Intended User

The client and any other party as identified, by name or type, as users of the appraisal, appraisal review, or appraisal consulting report by the appraiser on the basis of communication with the client at the time of the assignment.

Leased Fee Interest

A freehold (ownership interest) where the possessory interest has been granted to another party by creation of a contractual landlord-tenant relationship (i.e., a lease).

Leasehold Interest

The tenant's possessory interest created by a lease. See also negative leasehold; positive leasehold.

Liquidation Value

The most probable price that a specified interest in real property is likely to bring under all of the following conditions:

- Consummation of a sale will occur within a severely limited future marketing period specified by the client.
- The actual market conditions currently prevailing are those to which the appraised property interest is subject.
- The buyer is acting prudently and knowledgeably.
- The seller is under extreme compulsion to sell.
- The buyer is typically motivated.
- The buyer is acting in what he or she considers his or her best interest.
- A limited marketing effort and time will be allowed for the completion of a sale.
- Payment will be made in cash in U.S. dollars or in terms of financial arrangements comparable thereto.
- The price represents the normal consideration for the property sold, unaffected by special or creative financing or sales concessions granted by anyone associated with the sale.

Note that this definition differs from the definition of market value. The most notable difference relates to the motivation of the seller. Under market value, the seller would be acting in his or her own best interests. The seller would be acting prudently and knowledgeably, assuming the price is not affected by undue stimulus or atypical motivation. In the case of liquidation value, the seller would be acting under extreme compulsion within a severely limited future marketing period.

Market Rent

The most probable rent that a property should bring in a competitive and open market reflecting all conditions and restrictions of the lease agreement, including permitted uses, use restrictions, expense obligations, term, concessions, renewal and purchase options, and tenant improvements (TIs).

Market Value

As defined in the Agencies' appraisal regulations, the most probable price which a property should bring in a competitive and open market under all conditions requisite to a fair sale, the buyer and seller each acting prudently and knowledgeably, and assuming the price is not affected by undue stimulus.

Implicit in this definition are the consummation of a sale as of a specified date and the passing of title from seller to buyer under conditions whereby:

- Buyer and seller are typically motivated;
- Both parties are well informed or well advised, and acting in what they consider their own best interests;
- A reasonable time is allowed for exposure in the open market;
- Payment is made in terms of cash in U.S. dollars or in terms of financial arrangements comparable thereto; and
- The price represents the normal consideration for the property sold unaffected by special or creative financing or sales concessions granted by anyone associated with the sale.²

Marketing Time

An opinion of the amount of time it might take to sell a real or personal property interest at the concluded market value level during the period immediately after the effective date of an appraisal. Marketing time differs from exposure time, which is always presumed to precede the effective date of an appraisal. (Advisory Opinion 7 of the Appraisal Standards Board of The Appraisal Foundation and Statement on Appraisal Standards No. 6, "Reasonable Exposure Time in Real Property and Personal Property Market Value Opinions" address the determination of reasonable exposure and marketing time.) See also exposure time.

Mortgage-Equity Analysis

Capitalization and investment analysis procedures that recognize how mortgage terms and equity requirements affect the value of income-producing property.

² "Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines." Federal Register 75:237 (December 10, 2010) p. 77472.
[Cushman & Wakefield](#)

Operating Expenses

Other Taxes, Fees & Permits - Personal property taxes, sales taxes, utility taxes, fees and permit expenses.

Property Insurance – Coverage for loss or damage to the property caused by the perils of fire, lightning, extended coverage perils, vandalism and malicious mischief, and additional perils.

Management Fees - The sum paid for management services. Management services may be contracted for or provided by the property owner. Management expenses may include supervision, on-site offices or apartments for resident managers, telephone service, clerical help, legal or accounting services, printing and postage, and advertising. Management fees may occasionally be included among recoverable operating expenses

Total Administrative Fees – Depending on the nature of the real estate, these usually include professional fees and other general administrative expenses, such as rent of offices and the services needed to operate the property. Administrative expenses can be provided either in the following expense subcategories or in a bulk total. 1) Professional Fees – Fees paid for any professional services contracted for or incurred in property operation; or 2) Other Administrative – Any other general administrative expenses incurred in property operation.

Heating Fuel - The cost of heating fuel purchased from outside producers. The cost of heat is generally a tenant expense in single-tenant, industrial or retail properties, and apartment projects with individual heating units. It is a major expense item shown in operating statements for office buildings and many apartment properties. The fuel consumed may be coal, oil, or public steam. Heating supplies, maintenance, and workers' wages are included in this expense category under certain accounting methods.

Electricity - The cost of electricity purchased from outside producers. Although the cost of electricity for leased space is frequently a tenant expense, and therefore not included in the operating expense statement, the owner may be responsible for lighting public areas and for the power needed to run elevators and other building equipment.

Gas - The cost of gas purchased from outside producers. When used for heating and air conditioning, gas can be a major expense item that is either paid by the tenant or reflected in the rent.

Water & Sewer - The cost of water consumed, including water specially treated for the circulating ice water system, or purchased for drinking purposes. The cost of water is a major consideration for industrial plants that use processes depending on water and for multifamily projects, in which the cost of sewer service usually ties to the amount of water used. It is also an important consideration for laundries, restaurants, taverns, hotels, and similar operations.

Other Utilities - The cost of other utilities purchased from outside producers.

Total Utilities - The cost of utilities net of energy sales to stores and others. Utilities are services rendered by public and private utility companies (e.g., electricity, gas, heating fuel, water/sewer and other utilities providers). Utility expenses can be provided either in expense subcategories or in a bulk total.

Repairs & Maintenance - All expenses incurred for the general repairs and maintenance of the building, including common areas and general upkeep. Repairs and maintenance expenses include elevator, HVAC, electrical and plumbing, structural/roof, and other repairs and maintenance expense items. Repairs and Maintenance expenses can be provided either in the following expense subcategories or in a bulk total. 1) Elevator - The expense of the contract and any additional expenses for elevator repairs and maintenance. This expense item may also include escalator repairs and maintenance. 2) HVAC – The expense of the contract and any additional expenses for heating, ventilation and air-conditioning systems. 3) Electrical & Plumbing - The expense of all repairs and maintenance associated with the property's electrical and plumbing systems. 4) Structural/Roof - The expense of all repairs and maintenance associated with the property's building structure and roof. 5) Pest Control – The expense of insect and rodent control. 6) Other Repairs & Maintenance - The cost of any other repairs and maintenance items not specifically included in other expense categories.

Common Area Maintenance - The common area is the total area within a property that is not designed for sale or rental, but is available for common use by all owners, tenants, or their invitees, e.g., parking and its appurtenances, malls, sidewalks, landscaped areas, recreation areas, public toilets, truck and service facilities. Common Area Maintenance (CAM) expenses can be entered in bulk or through the sub-categories. 1) Utilities – Cost of utilities that are included in CAM charges and passed through to tenants. 2) Repair & Maintenance – Cost of repair and maintenance items that are included in CAM charges and passed through to tenants. 3) Parking Lot Maintenance – Cost of parking lot maintenance items that are included in CAM charges and passed through to tenants. 4) Snow Removal – Cost of snow removal that are included in CAM charges and passed through to tenants. 5) Grounds Maintenance – Cost of ground maintenance items that are included in CAM charges and passed through to tenants. 6) Other CAM expenses are items that are included in CAM charges and passed through to tenants.

Painting & Decorating - This expense category is relevant to residential properties where the landlord is required to prepare a dwelling unit for occupancy in between tenancies.

Cleaning & Janitorial - The expenses for building cleaning and janitorial services, for both daytime and night-time cleaning and janitorial service for tenant spaces, public areas, atriums, elevators, restrooms, windows, etc. Cleaning and Janitorial expenses can be provided either in the following subcategories or entered in a bulk total. 1) Contract Services - The expense of cleaning and janitorial services contracted for with outside service providers. 2) Supplies, Materials & Misc. - The cost any cleaning materials and any other janitorial supplies required for property cleaning and janitorial services and not covered elsewhere. 3) Trash Removal - The expense of property trash and rubbish removal and related services. Sometimes this expense item includes the cost of pest control and/or snow removal. 4) Other Cleaning/Janitorial - Any other cleaning and janitorial related expenses not included in other specific expense categories.

Advertising & Promotion - Expenses related to advertising, promotion, sales, and publicity and all related printing, stationary, artwork, magazine space, broadcasting, and postage related to marketing.

Professional Fees - All professional fees associated with property leasing activities including legal, accounting, data processing, and auditing costs to the extent necessary to satisfy tenant lease requirements and permanent lender requirements.

Total Payroll - The payroll expenses for all employees involved in the ongoing operation of the property, but whose salaries and wages are not included in other expense categories. Payroll expenses can be provided either in the following subcategories or entered in a bulk total. 1) Administrative Payroll - The payroll expenses for all employees involved in on-going property administration. 2) Repair & Maintenance Payroll - The expense of all employees involved in on-going repairs and maintenance of the property. 3) Cleaning Payroll - The expense of all employees involved in providing on-going cleaning

and janitorial services to the property 4) Other Payroll - The expense of any other employees involved in providing services to the property not covered in other specific categories.

Security - Expenses related to the security of the Lessees and the Property. This expense item includes payroll, contract services and other security expenses not covered in other expense categories. This item also includes the expense of maintenance of security systems such as alarms and closed-circuit television (CCTV), and ordinary supplies necessary to operate a security program, including batteries, control forms, access cards, and security uniforms.

Roads & Grounds - The cost of maintaining the grounds and parking areas of the property. This expense can vary widely depending on the type of property and its total area. Landscaping improvements can range from none to extensive beds, gardens and trees. In addition, hard-surfaced public parking areas with drains, lights, and marked car spaces are subject to intensive wear and can be costly to maintain.

Other Operating Expenses - Any other expenses incurred in the operation of the property not specifically covered elsewhere.

Real Estate Taxes - The tax levied on real estate (i.e., on the land, appurtenances, improvements, structures and buildings); typically, by the state, county and/or municipality in which the property is located.

Prospective Opinion of Value

A value opinion effective as of a specified future date. The term does not define a type of value. Instead, it identifies a value opinion as being effective at some specific future date. An opinion of value as of a prospective date is frequently sought in connection with projects that are proposed, under construction, or under conversion to a new use, or those that have not yet achieved sellout or a stabilized level of long-term occupancy.

Prospective Value upon Reaching Stabilized Occupancy

The value of a property as of a point in time when all improvements have been physically constructed and the property has been leased to its optimum level of long-term occupancy. At such point, all capital outlays for tenant improvements, leasing commissions, marketing costs and other carrying charges are assumed to have been incurred.

Special, Unusual, or Extraordinary Assumptions

Before completing the acquisition of a property, a prudent purchaser in the market typically exercises due diligence by making customary enquiries about the property. It is normal for a Valuer to make assumptions as to the most likely outcome of this due diligence process and to rely on actual information regarding such matters as provided by the client. Special, unusual, or extraordinary assumptions may be any additional assumptions relating to matters covered in the due diligence process, or may relate to other issues, such as the identity of the purchaser, the physical state of the property, the presence of environmental pollutants (e.g., ground water contamination), or the ability to redevelop the property.

ANEXO VII

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO “IMÓVEL CAJAMAR (3ª TRANCHE)”

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Laudo de Avaliação

Nº 7628/2019

Preparado para: XP GESTÃO DE RECURSOS

Referência: CD Cajamar

Março/2019

Accelerating success.

08 de abril de 2019

XP GESTÃO DE RECURSOS

Referência: CD Cajamar

Endereço: Rodovia dos Bandeirantes (SP-348), Km 38 – Fazenda Velha – Cajamar – SP.

De acordo com a proposta 6.517/19 assinada na data de 26/03/2019, a Empresa realizou uma atualização do valor de mercado para venda do imóvel, considerando uma situação *as-if* (como se pronto estivesse) avaliando para suporte ao pagamento de tranche.

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

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Empresa está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Cópia Digital

Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
Responsável Técnica | COO



Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Executive Manager | CIVAS



ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO.....	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO	3
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO.....	6
4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO	8
4.3 ZONEAMENTO.....	8
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	10
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	10
5.2 PROJETO	11
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	16
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	16
7.2 METODOLOGIA.....	16
7.3 VALOR DE VENDA.....	16
7.3.1 PREMISSAS.....	17
7.3.2 VALOR DE MERCADO PARA VENDA	18
8. RECONCILIAÇÃO FINAL DE VALORES	20
9. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	21

ANEXOS

- I – FLUXO DE CAIXA
- II – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- III – DOCUMENTOS
- IV – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
- V - DECLARAÇÃO

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

CD Cajamar	
Solicitante:	XP GESTÃO DE RECURSOS
Finalidade e Uso pretendido:	Valor de mercado para venda, considerando uma situação <i>as-if</i> , para suporte ao pagamento de tranche.
Data de Referência:	Março de 2019
Endereço:	Rodovia dos Bandeirantes (SP-348), Km 38 – Fazenda Velha
Município:	Cajamar – SP
Área de Terreno:	777.850,00 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Área de Construção:	110.163,00 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel:	Galpão Logístico
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda
Valor de Mercado para Venda Considerando o Cenário <i>As-if</i> :	R\$ 238.900.000,00 (Duzentos e trinta e oito milhões e novecentos mil reais)



2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta 6.517/19, assinada na data de 26/03/2019, a Colliers International realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rodovia dos Bandeirantes (SP-348), Km 38 – Fazenda Velha – Cajamar – SP, para a data-base de março de 2019 para XP GESTÃO DE RECURSOS, doravante chamada “Cliente”.

A Empresa entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa do valor de mercado para venda do referido imóvel localizado em Cajamar – SP, considerando uma situação *as-if*, para uso interno da Cliente, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) a Cliente e recebidos pela Empresa, entrevistas com a Cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Empresa a estimativa do valor de mercado para venda, considerando uma situação *as-if*. Portanto este documento foi preparado para auxiliar a Cliente no processo de uso interno da Cliente, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”)* e nas normas do *International Valuation Standards Council (“IVSC”)*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O valor de mercado para venda do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda.

As bases de valores adotadas foram a do Valor de Mercado, definido pelo *Red Book* como:

Valor de mercado para venda

“O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão.”¹

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região

¹ Tradução livre para *“Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.”* – Red Book.

LAUDO DE AVALIAÇÃO



XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII

geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

A Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e também "Condições e Termos de Contratação".

A Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Empresa.

A situação *As-If* trata-se de uma avaliação do imóvel como se estivesse pronto na qual a Colliers considerou o projeto apresentado pela Cliente, mas não realizou nenhuma análise sobre sua viabilidade física ou econômico-financeira nem realizou consulta aos órgãos competentes sobre sua aprovação. Vale ressaltar que o escopo de trabalho da proposta acima referenciada não contempla a vistoria do imóvel.



3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- (X) Matrículas do(s) imóvel(is) (RGI), preferencialmente atualizadas;
- (X) Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do(s) imóvel(is);
- (X) Contrato de locação do(s) imóvel(is);
- (X) *Rent roll* atualizado do(s) imóvel(is);
- (X) Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- (X) Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual;
- (X) Autorização para elaboração de relatório fotográfico (se necessário).

A Empresa recebeu os documentos listados abaixo:

- Contrato atípico de locação e três aditivos;
- Certidão de matrícula do imóvel.

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área/Fração-ideal de Terreno	Frente Principal	Área Construída Total/Privativa	Áreas de Interferência
Contrato de locação	777.850,00 m ²	Sem informação	110.163,00 m ²	Sem informação

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área ou Fração-ideal do Terreno: 777.850,00 m² conforme o contrato de locação.
- Área construída total: 110.163,00 m² conforme o contrato de locação.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rodovia dos Bandeirantes (SP-348), Km 38 – Fazenda Velha
Cidade – Estado:	Cajamar – SP
Densidade de Ocupação:	Baixa
Padrão Econômico:	Baixo
Categoria de Uso Predominante:	Logístico
Valorização Imobiliária:	Estável
Vocação:	Logística
Acessibilidade:	Boa

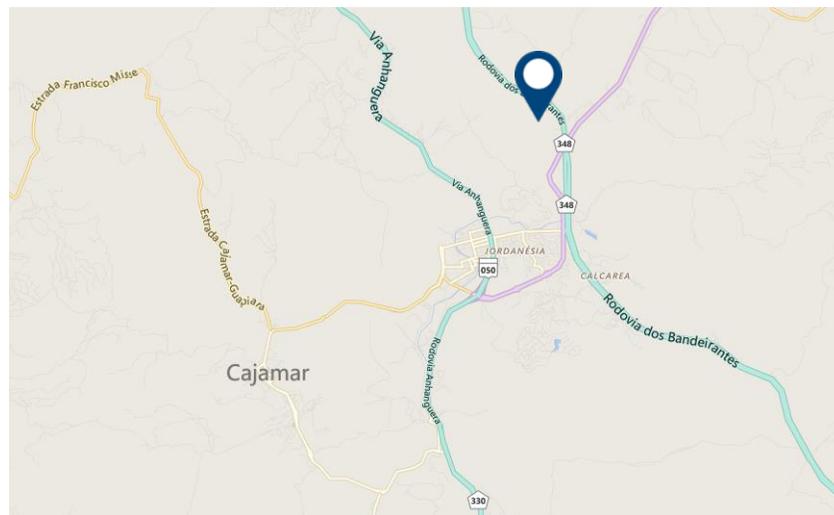


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE BING MAPS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII

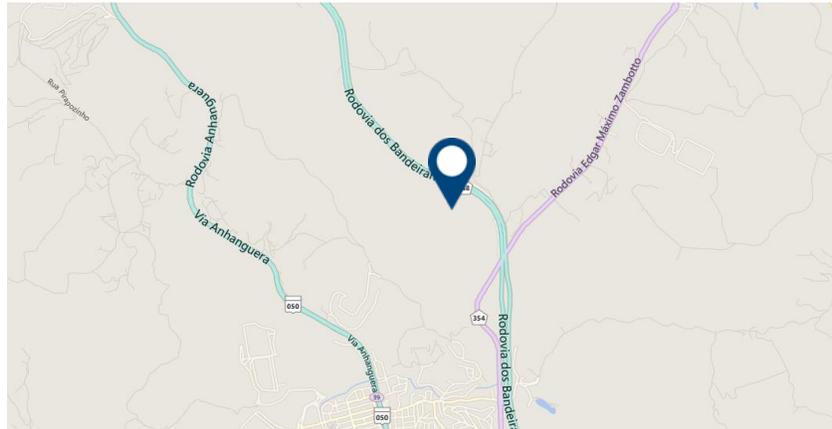


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE BING MAPS

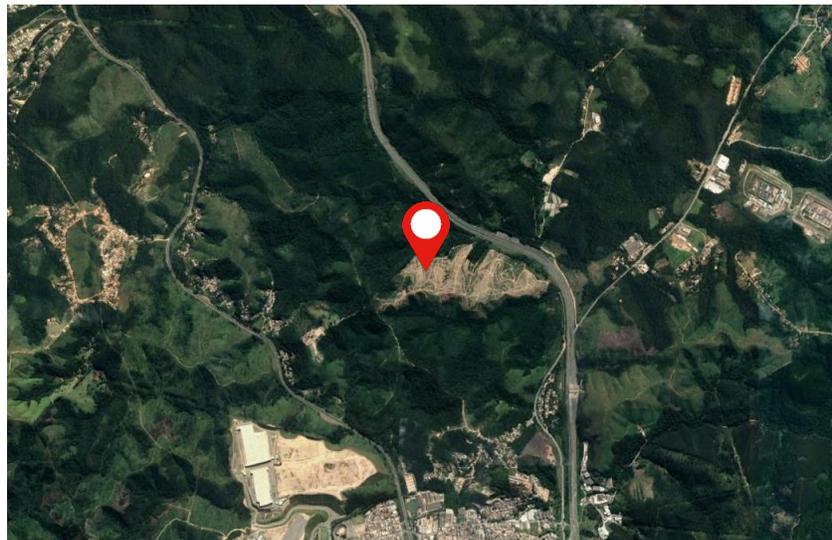


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH



4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado em uma região com características industriais / logística, com o entorno imediato do imóvel com baixa densidade de ocupação. As ocupações mais próximas são caracterizadas por galpões logísticos e imóveis industriais próximos à Rodovia dos Bandeirantes, apresentando alguns imóveis residenciais unifamiliares e comércio local de pequeno porte.

Há fácil acesso para o imóvel à cidade de São Paulo e demais municípios da região metropolitana, por estar localizado próximo à Rodovia dos Bandeirantes, via de ligação importante no estado de São Paulo.

O bairro conta com uma infraestrutura restrita, devido ao caráter isolado em relação à malha urbana.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	11 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas e Coleta de Lixo
Principais Vias de Acesso:	Rodovia Bandeirantes e Rodovia Anhanguera.
Atividades Existentes em um Raio de 500m:	Indústrias e Operações logísticas
Pontos de Destaque:	Condomínio Prologis, Galpão da Marabraz e CD dos Correios.

4.3 ZONEAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intrinsecamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Posto isso, de acordo com o zoneamento do município de Cajamar, que é regido pela Lei Complementar nº100 de 15 de dezembro de 2008, o imóvel em estudo se encontra em uma zona ZMU - VII, conforme mapa abaixo:

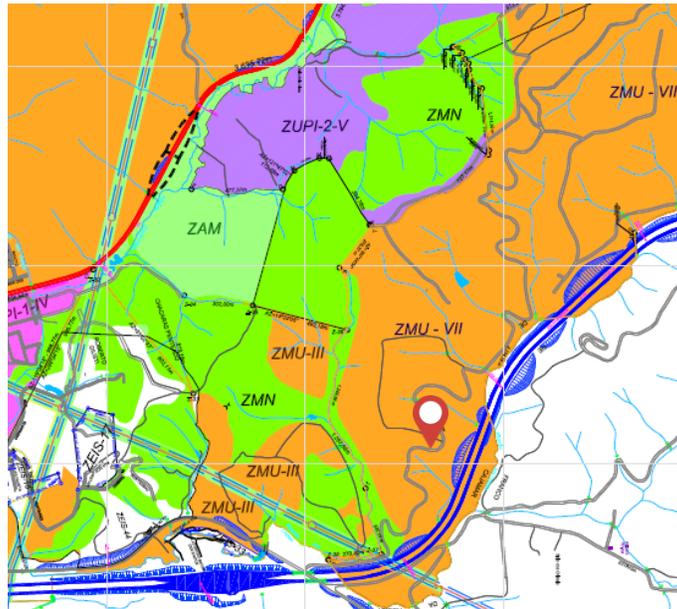


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – FONTE: SITE DA PREFEITURA DE CAJAMAR – SP.

Para tal, são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- > Coeficiente de Aproveitamento Máximo – 2,00 vezes a área do terreno
- > Taxa de Ocupação – 70 % da área do terreno

O coeficiente máximo permite ao proprietário aumentar seu potencial construtivo mediante o pagamento de uma contrapartida para a municipalidade.

A taxa de ocupação é definida pela relação entre a área de projeção da construção e a área total de terreno.

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	1.200 m de frente para a Rodovia dos Bandeirantes (valor aproximado de medição realizada a partir do Google Earth)
Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	777.850,00 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Rodovia dos Bandeirantes
Topografia:	Em platôs
Interferências Físicas:	Sem informação
Restrições Ambientais:	Sem informação
Aproveitamento do Terreno:	Trata-se de um terreno sem construções, com potencial para desenvolvimento.



FIGURA 5 – DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO – FONTE: GOOGLE EARTH

LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII



5.2 PROJETO

As principais características do projeto estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Galpão Logístico
Área Construída:	110.163,00 m ² , (de acordo com o e-mail fornecido pela cliente.
Estacionamento:	130 vagas de carretas e 220 de veículos, segundo e-mail fornecido pela cliente

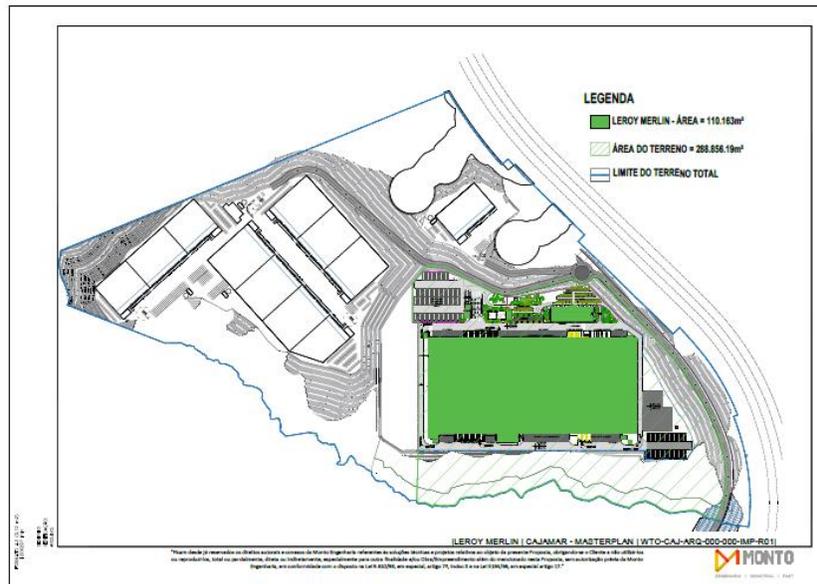


FIGURA 5 – PROJETO DE DESENVOLVIMENTO DE UM GALPÃO LOGÍSTICO – FONTE: DOCUMENTO ENVIADO PELA CLIENTE

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama do Setor

O mercado de condomínios logísticos Classe A no Brasil encerrou o ano de 2018 com 13.646 mil metros quadrados de inventário. Ao todo, foram entregues 420 mil m² no território nacional. Esse inventário se concentrou nos estados de São Paulo (42%), Pernambuco (19%), Rio de Janeiro (18%), Paraná (9%), Minas Gerais (8%), Sergipe (2%) e Goiás (1%). No entanto, é o menor volume de entregas registrado desde 2013.

O mercado logístico se manteve estável, apresentando absorção líquida positiva durante todo o ano de 2018, com destaque para o desempenho no primeiro trimestre. No balanço, a absorção líquida de 2018 foi a melhor dos últimos 4 anos, com um total de 1.020 mil m².

O preço médio pedido dos condomínios logísticos no Brasil se manteve estável em R\$ 19/m²/mês.

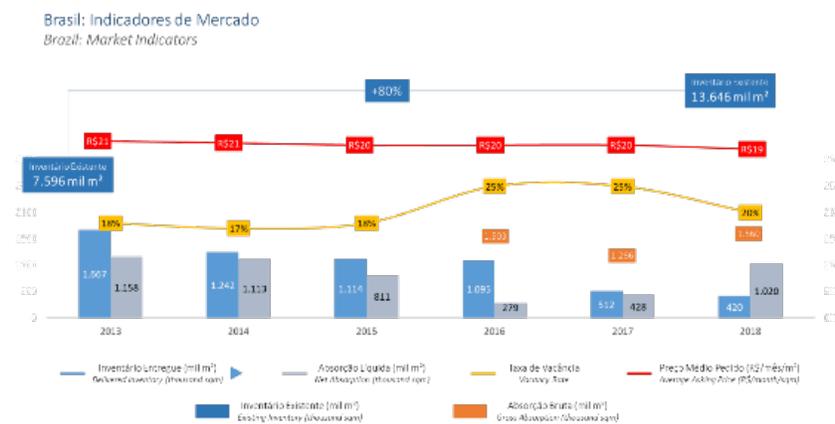


FIGURA 5 – INVENTÁRIO EXISTENTE – FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

Em 6 anos, o mercado de condomínio logístico cresceu mais de 80%, saltando de 7.596 mil metros quadrados em 2013 para os atuais 13.646 mil metros quadrados. Porém, este crescimento não foi acompanhado pela absorção líquida. Este indicador tem apresentado quedas consideráveis ao longo dos anos. De 2015 para 2016, por exemplo, a redução foi de 66%. Esse cenário começou a mudar a partir de 2017, com queda significativa no lançamento de novos inventários. Esse cenário permitiu o aumento progressivo da absorção e, conseqüentemente, queda da taxa de vacância. A concentração do inventário existente no Brasil acontece principalmente na região sudeste, sobretudo em São Paulo e Rio de Janeiro. Atualmente, a região é responsável por 73% de todo inventário de condomínios logísticos no país.

Absorção Líquida

Em 2018, a absorção líquida de condomínios logísticos no Brasil demonstrou a continuidade na reação do setor, tendência já percebida desde o ano de 2017. Ao todo foram registradas no Brasil 432 transações, sendo 273 absorções brutas e 159 devoluções. As transações se concentraram em áreas média de 5,7 mil metros quadrados. O estado de São Paulo foi responsável por 52% das absorções brutas realizadas no Brasil em 2018, com absorção de 528 mil m². A grande maioria dos estados apresentou absorção positiva. A exceção foi o estado do Amazonas, que teve absorção líquida negativa de 27 mil m².

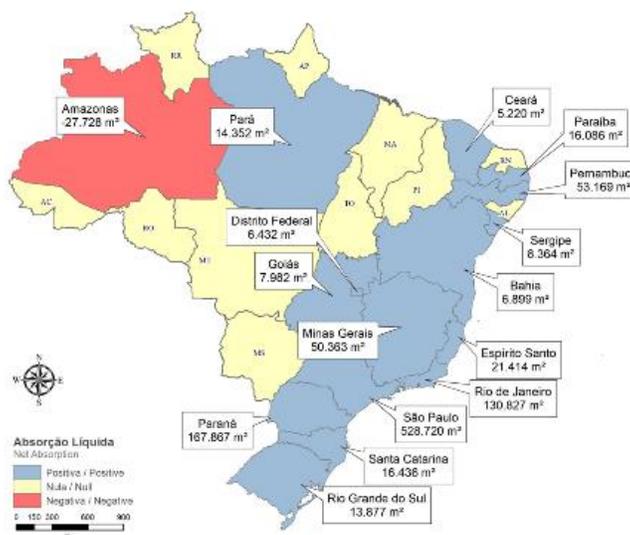


FIGURA 6 – MAPA DE INVENTÁRIO – FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

Preço Médio Pedido

O preço dos condomínios logísticos no Brasil se manteve estável durante todo o ano de 2018, fechando em R\$ 19/m²/mês, apresentando ligeira queda em relação aos anos anteriores. Essa variação segue uma tendência de queda que acontece de maneira geral no Brasil, mas é acentuada pelo recente aumento médio nos estados da Região Nordeste fechando em (R\$ 17,5/m²/mês) e na queda significativa nos preços no estado do Rio de Janeiro (R\$ 20/m²/mês), que possui o maior preço médio pedido do Brasil, mas que se aproximou muito dos preços praticados em São Paulo (R\$ 18,5/m²/mês), principalmente em 2018.

Brasil: Comparativo de preços por mercado
Brazil: Comparison of prices by market

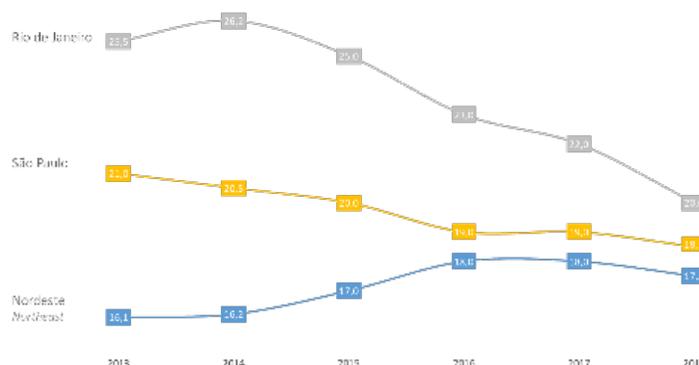


FIGURA 9 – COMPARATIVO DE PREÇO MÉDIO: RIO DE JANEIRO, SÃO PAULO E REGIÃO NORDESTE – FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

A previsão para o ano de 2019 é de um aumento na quantidade novo inventário, com o lançamento de aproximadamente 785 mil m², o que corresponde a um aumento de 86% em relação ao ano de 2018. Esse aumento é estimulado pelo aumento da absorção bruta nos últimos 2 anos. Por esse mesmo motivo, é previsto uma queda na taxa de vacância de 20% para 17% ao fim de 2019. A expectativa é que os valores médios pedidos para locação se mantenham de forma estável para 2019.

Mercado Imobiliário

O inventário logístico de Cajamar é o primeiro em dimensão no estado de São Paulo, com aproximadamente 1.274 mil m². A absorção líquida foi positiva 124.031 mil m² em 2018, com uma absorção bruta mais que 3 vezes superior à devolução, 169 mil m² e 45 mil m², respectivamente. Embora em 2018 o estado tenha registrado uma absorção líquida positiva, não houve novo inventário entregue no ano.

O preço médio pedido para locação do inventário na região de Cajamar foi de R\$ 19/m²/mês, valor ligeiramente superior à média estadual, registrada a R\$ 18,5/m²/mês. A taxa de vacância regional é a menor entre todas as regiões de São Paulo, de 12,0%, enquanto a média estadual está em 22%.

A continuidade de absorção apesar do período de crise econômica, associada à estagnação do lançamento de novos inventários nos últimos dois anos, podem ser fatores que estimulam, atualmente, a construção e de novos empreendimentos logísticos. Para 2019 existem 605 mil m² em construção no estado de São Paulo, dos quais 36% correspondem a novos empreendimentos na região de Cajamar. Além disso, existem 621 mil m² em status de projeto para a região nos próximos anos.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII



São Paulo: Preço Médio Pedido de Locação, Inventário Existente e Taxa de Vacância por Região
 São Paulo: Average Asking Lease Price, Existing Inventory and Vacancy Rate by Region (R\$/sqm/month)

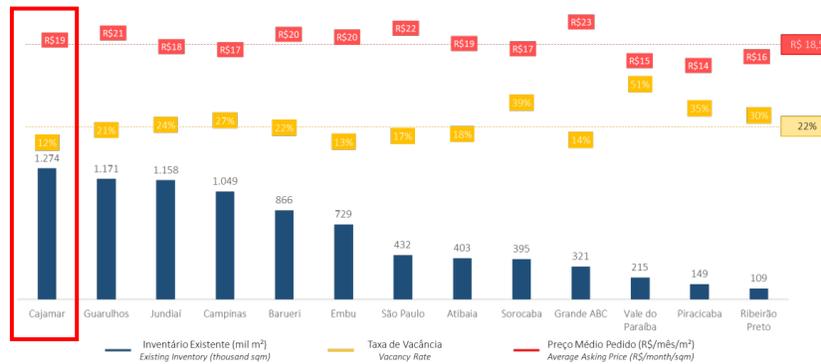


FIGURA 10 – COMPARATIVO DE PREÇO MÉDIO, INVENTÁRIO EXISTENTE E TAXA DE VACÂNCIA: BRASIL. FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

Além da boa localização, o projeto de centro de distribuição em estudo apresentará bom padrão construtivo, requisitos que atendem o mercado imobiliário logístico, considerando assim as edificações adequadas ao mercado futuro.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de Liquidez para Venda:	Médio-Alto
Quantidade de Ofertas de Bens Similares para venda:	Baixa
Prazo de Absorção para Venda:	12 meses
Público-alvo:	Centros de distribuição, operadores logísticos e investidores de grande porte.



7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

As metodologias aplicadas no trabalho fundamentam-se na NBR-14653 – 2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), om as modificações introduzidas pelas instruções CVM Nº 478/09, 498/11, 517/11, 528/12, 554/14, 571/15, 580/16 e 604/18.

7.2 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

7.3 VALOR DE VENDA

A avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, considerando-se as premissas fornecidas pelo Cliente para um contrato existente do tipo *Built-to-Suit*. Por este método determina-se o valor de venda do imóvel como se pronto estivesse através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII



7.3.1 PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

- Aluguel – Contrato Vigente

As seguintes características do contrato vigente foram observadas:

- o Locatário: Leroy Merlim
- o Duração do Contrato: 188 meses
- o Início da Locação: 19/12/2018
- o Valor de Locação: R\$1.585.918,42/mês

Nota: O valor de locação foi atualizado pelo índice IPCA a partir do valor de locação considerado no laudo 7.423/18, o qual foi informado pelo cliente naquela ocasião, até a data-base desta avaliação.

b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- Comissão de Venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 1,50% do valor de venda.

- Gestão de Locação

Não foi considerada a remuneração pelo gerenciamento do contrato de locação neste ativo, por não se tratar de uma atividade exercida pelo cliente nesse ativo.

- Fundo de Reposição de Ativo

O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e



manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

Considerou-se para este imóvel um FRA de 1,00% sobre o valor locativo mensal, a ser provisionado desde o primeiro mês do horizonte de análise.

c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 7,50% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período 10}}{\text{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Empresa resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 8,50% a.a. sobre o fluxo de caixa mensal, que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco (NTN-B) e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Empresa resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

7.3.2 VALOR DE MERCADO PARA VENDA

O valor de mercado para venda é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa mensal descontado à taxa de 8,50% a.a, cujo resumo anualizado é apresentado no Anexo I.

Em números redondos:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII



Valor de Mercado para Venda: R\$ 238.900.000,00
(Duzentos e trinta e oito milhões e novecentos mil reais)



8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de Mercado para Venda: R\$ 238.900.000,00

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o Método da Capitalização da Renda foi o método escolhido para avaliação do valor de mercado para venda, pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, o valor de mercado para venda, para o mês de março de 2019, foi estimado em:

Valor de Mercado para Venda: R\$ 238.900.000,00

(Duzentos e trinta e oito milhões e novecentos mil reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado de doze meses para venda, considerando uma transação direta ao tomador.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII



9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 20 (vinte) folhas e 6 (seis) anexos.

São Paulo, 08 de abril de 2019

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Cópia Digital

Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
Responsável Técnica | COO



Cópia Digital

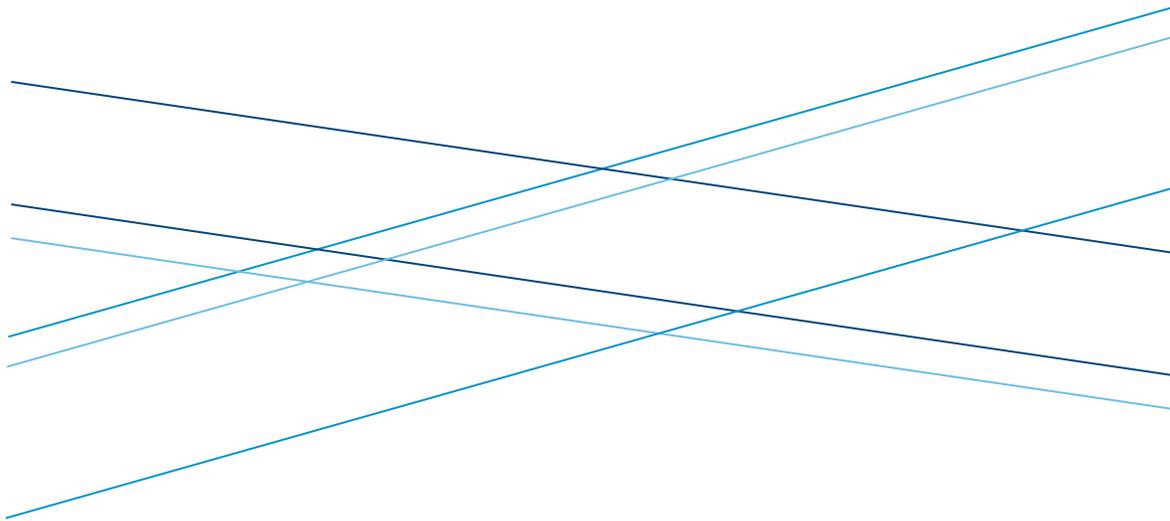
Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Executive Manager | CIVAS





Anexo I

Fluxo de Caixa



LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII



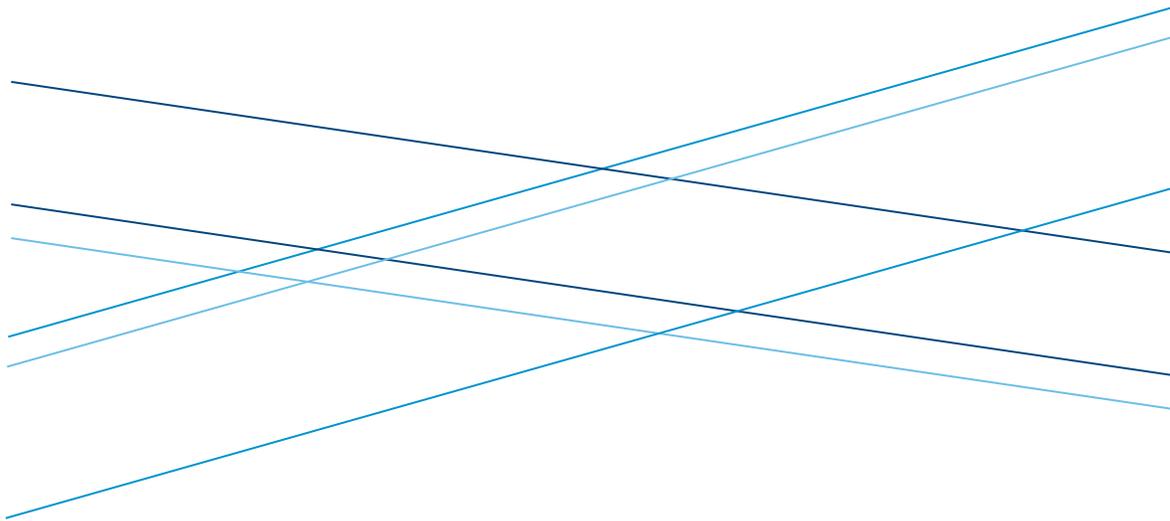
Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10
Receitas Brutas										
Locação	19.031.021	19.031.021	19.031.021	19.031.021	19.031.021	19.031.021	19.031.021	19.031.021	19.031.021	19.031.021
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Receitas	19.031.021									
Despesas de Operação										
Manutenção	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPTU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gestão de Locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total das Despesas de Operação	0									
Resultado Operacional Líquido	19.031.021									
Comissão de Locação & FRA										
Comissão de Locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fundo de Reposição de Ativo	190.310	190.310	190.310	190.310	190.310	190.310	190.310	190.310	190.310	190.310
Total	190.310									
Perpetuidade										
Valor Residual										253.746.947
Comissão de Venda										3.806.204
Valor de Venda Líquido										249.940.742
Fluxo de Caixa	18.840.711	268.781.453								





Anexo II

Análise de Sensibilidade



LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII



Taxa de Desconto	Valor do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
7,00%	R\$ 263.600.000,00	R\$ 2.392,82
7,50%	R\$ 255.000.000,00	R\$ 2.314,75
8,00%	R\$ 246.800.000,00	R\$ 2.240,32
8,50%	R\$ 238.900.000,00	R\$ 2.168,60
9,00%	R\$ 231.400.000,00	R\$ 2.100,52
9,50%	R\$ 224.200.000,00	R\$ 2.035,17
10,00%	R\$ 217.300.000,00	R\$ 1.972,53

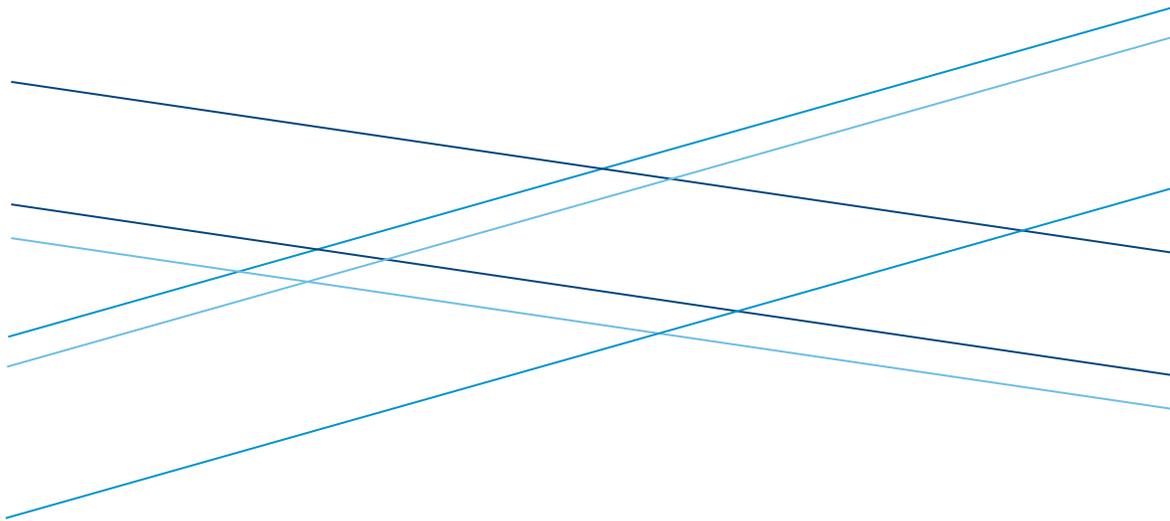
Terminal <i>Cap Rate</i>	Valor do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
6,50%	R\$ 255.900.000,00	R\$ 2.322,92
7,50%	R\$ 238.900.000,00	R\$ 2.168,60
8,50%	R\$ 225.900.000,00	R\$ 2.050,60





Anexo III

Especificação da Avaliação



LAUDO DE AVALIAÇÃO



XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos/Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação – Capitalização da Renda

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método da capitalização da renda						
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III	GRAU II	GRAU I		
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	X	Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
2	Análises das séries históricas do empreendimento ¹⁾	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintética da conjuntura
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X	Arbitrada
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada		Rendas líquidas
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	X	Simulação única com variação em torno de 10%
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado

¹⁾ Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO 14

FUNDAMENTAÇÃO GRAU II

Para indicação de valor

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

Para indicadores de viabilidade

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos

Grau de Precisão – Capitalização da Renda

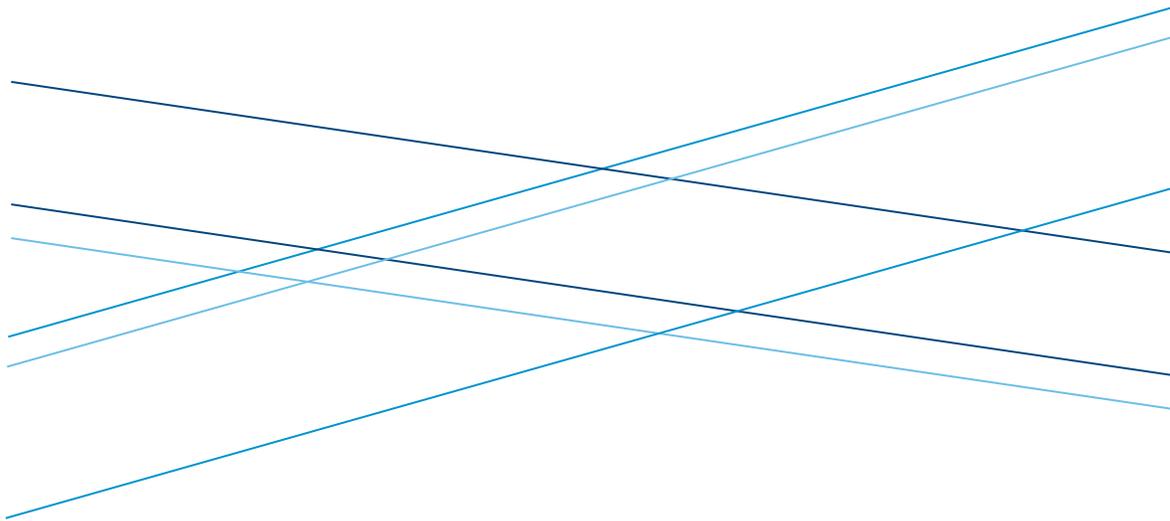
Não aplicável

colliers.com.br



Anexo IV

Documentos



LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII



Devido à grande quantidade de páginas, o contrato de locação firmado, juntamente com seus aditivos, não foi anexado ao relatório, contudo está disponível para consulta e conferência.

Para lastrear o processo avaliatório foram consultados os seguintes documentos:

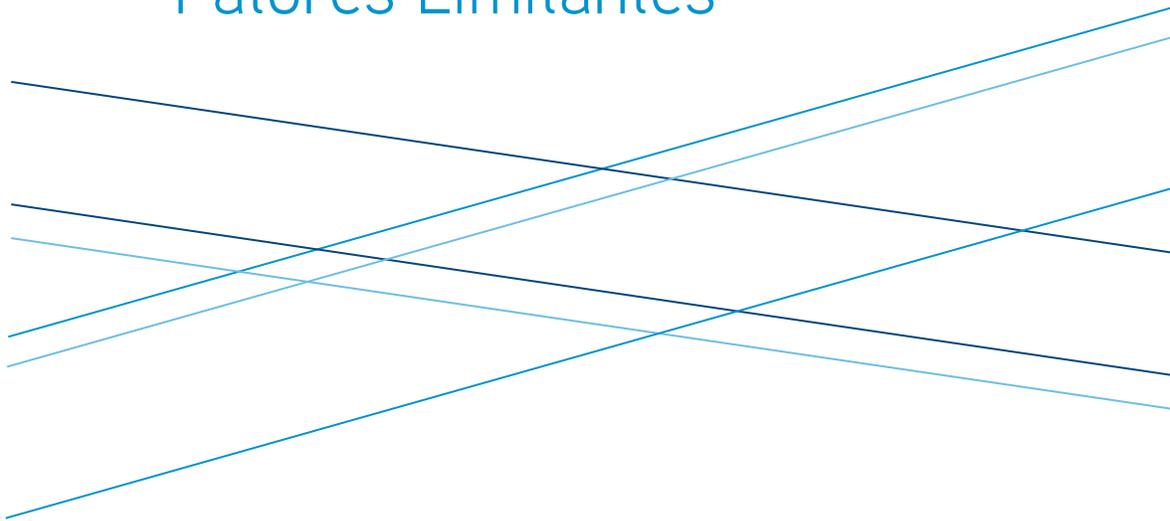
- Certidão de matrícula do imóvel,
- Planta baixa dos projetos no imóvel.





Anexo V

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes



LAUDO DE AVALIAÇÃO



XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à EMPRESA pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela EMPRESA, logo, a obra/propriedade intelectual é da EMPRESA.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à EMPRESA qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A EMPRESA não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A EMPRESA não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a EMPRESA de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A EMPRESA não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.



LAUDO DE AVALIAÇÃO



XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII

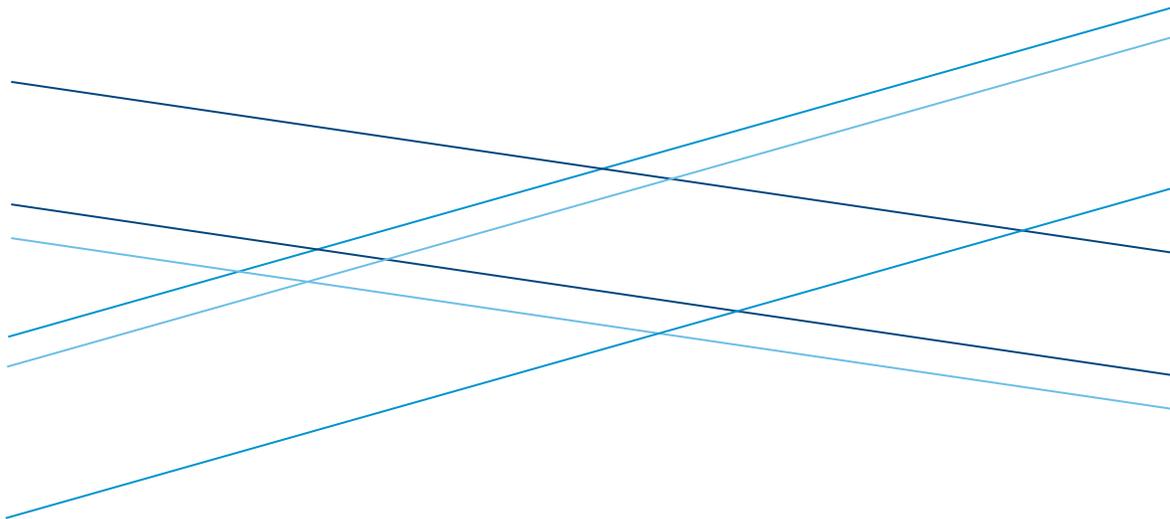
11. A EMPRESA não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A EMPRESA não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A EMPRESA não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.





Anexo VI

Declaração



LAUDO DE AVALIAÇÃO

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliários - FII



Ref: Avaliação do imóvel em Cajamar - SP

A Empresa declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta do Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- O escopo de trabalho da proposta não contempla a vistoria do imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste Laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.

Valor Final de Venda

Baseado nas considerações constantes neste Laudo, o valor de mercado para venda do imóvel, considerados os pressupostos, as ressalvas e os fatores limitantes expressos no Anexo V deste Laudo, para a data-base de março de 2019, é:

Valor de Mercado para Venda: R\$ 238.900.000,00

(Duzentos e trinta e oito milhões e novecentos mil reais)



ANEXO VIII

INFORME ANUAL - ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII	CNPJ do Fundo:	26.502.794/0001-85
Data de Funcionamento:	26/04/2018	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRXPLGCTF002	Quantidade de cotas emitidas:	6.742.184,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Logística Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	CNPJ do Administrador:	22.610.500/0001-88
Endereço:	AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 2277, CONJUNTO 202- JARDIM PAULISTANO- SÃO PAULO- SP- 01452000	Telefones:	(11) 3030-7177
Site:	www.vortexbr.com	E-mail:	juridicofundos@vortex.com.br
Competência:	06/2019		

I.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA	07..62.5.2/00/0-00	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, Itaim Bibi CEP 04543-010 - São Paulo - SP	(11) 3526-0148
1.2	Custodiante: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA	22..61.0.5/00/0-00	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano CEP 01452-000 - São Paulo - SP	(11) 3030-7177
1.3	Auditor Independente: ERNEST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.	61..36.6.9/36/0-00	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, 7º andar, Torre Norte, Itaim Bibi CEP 04543-010 - São Paulo - SP	(11)3526-1300
1.4	Formador de Mercado:	./-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP Investimentos CCTVM S.A.	./-	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, Itaim Bibi CEP 04543-010 - São Paulo - SP	(11) 3526-1300
1.6	Consultor Especializado:	./-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	CD Renner	Galpão logístico	174.019.400,75	2ª emissão de cotas
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	Em 15/03/2019 foi protocolada documentação relativa à 2ª emissão de cotas do Fundo ("Oferta"), cujos recursos serão destinados à aquisição pelo Fundo dos seguintes Ativos Imobiliários, (i) Fração Ideal Cajamar; e (ii) Imóvel São José, observado o abaixo previsto e a seguinte ordem de prioridade: (i) em primeiro lugar, e se houver recursos para tanto, será adquirida a Fração Ideal Cajamar, mediante o pagamento da segunda parcela do preço de aquisição em montante total de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais)¹; e (ii) em segundo lugar, e se houver recursos para tanto, será adquirido o Imóvel São José. ¹ O montante de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) não considera o ITBI, que será pago com recursos oriundos desta Oferta e incidirá sobre o valor total do imóvel. As aquisições serão realizadas pelo Fundo em linha com a ordem de prioridade estabelecida nos itens "i" e "ii" acima, dependendo necessariamente da existência de recursos disponíveis no Fundo após o encerramento da Oferta.			

4. Análise do administrador sobre:			
4.1 Resultado do fundo no exercício findo	0		
4.2 Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo	Os sinais de recuperação macroeconômica e a tendência de achatamento da disparidade entre as curvas de oferta e demanda são importantes indícios de que o setor de condomínios logísticos e indústrias no Brasil já segue em direção ao equilíbrio. Os dados projetados pelo Gestor sobre o mercado do Estado de São Paulo – aproximadamente 64,5% da indústria nacional - revelam ponto de inflexão de vacância no ano de 2018.		
4.3 Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira	Considerando a realização da 2ª emissão de cotas do Fundo, a expectativa é que o patrimônio do Fundo aumente ainda no primeiro semestre de 2019.		
5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:	Ver anexo no final do documento. Anexos		
6. Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
Galpão Itapeva	72.100.000,00	SIM	0,00%
Galpão Via Varejo	124.341.868,75	SIM	0,00%
Galpão Dia %Americana	68.400.000,00	SIM	0,00%
Galpão Dia% Ribeirão	52.800.000,00	SIM	0,00%
Imóvel Leroy Cajamar	236.800.000,00	SIM	0,00%
CD Renner	174.019.400,75	SIM	0,00%
6.1 Critérios utilizados na referida avaliação	Laudo de Avaliação		
7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes	Não possui informação apresentada.		
8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes	Não possui informação apresentada.		
9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:	Não possui informação apresentada.		
10. Assembleia Geral			
10.1 Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, CJ 202, São Paulo, Jardim Paulistano, SP admfundos@vortex.com.br		
10.2 Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.	Endereço físico: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, CJ 202, São Paulo, Jardim Paulistano, SP; endereço eletrônico: admfundos@vortex.com.br		
10.3 Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.	Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso.		
10.3 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.	A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, inciso I da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.		
11. Remuneração do Administrador			
11.1 Política de remuneração definida em regulamento:	O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sendo assegurado um valor mínimo equivalente a R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês. Para fins do cálculo ora previsto, será utilizada a tabela abaixo: Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo Taxa de Administração Até R\$ 500.000.000,00 0,95% a.a. De R\$ 500.000.000,01 até R\$1.000.000.000,00 0,85% a.a. Acima de R\$1.000.000.000,01 0,75% a.a.		
Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
186.641,96	0,28%	0,28%	
12. Governança			
12.1 Representante(s) de cotistas	Não possui informação apresentada.		
12.2 Diretor Responsável pelo FII			

Nome:	Marcos Wanderley Pereira		Idade:	46		
Profissão:	Diretor		CPF:	014.255.637-83		
E-mail:	mw@vortx.com.br		Formação acadêmica:	Superior Completo		
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00		Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00		Data de início na função:	13/04/2018		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos						
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo		Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
Vortex DTVM	Ago/17 ~ Atual	Sócio Diretor		Serviços fiduciário		
EFG Bank	Dez/16 a Jun/17	Senior Vice President		Private banking e asset management		
BSI Bank	Ago/15 a Dez/16	Senior Vice President		Gestão de ativos		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos						
Evento			Descrição			
Qualquer condenação criminal						
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas						
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.						
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ	
Até 5% das cotas	1,00	6.742.184,00	100,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 5% até 10%						
Acima de 10% até 15%						
Acima de 15% até 20%						
Acima de 20% até 30%						
Acima de 30% até 40%						
Acima de 40% até 50%						
Acima de 50%						
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008						
14.1	Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
	Galpão Itapeva	locação	07/06/2018	42.397.509,85	28/09/2018	0
	Galpão Via Varejo	locação	02/07/2018	110.352.488,61	28/09/2018	0
	Galpão Dia% Americana	locação	02/07/2018	74.439.166,74	28/09/2018	0
	Galpão Dia% Ribeirão	locação	01/11/2018	32.789.685,94	28/09/2018	0
	Imóvel Leroy Cajamar	locação	27/12/2018	236.800.000,00	28/09/2018	0
	CD Renner	locação	10/06/2019	174.019.400,75	28/09/2018	0
15. Política de divulgação de informações						
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
	Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo serão divulgados na página do Fundo, www.vortx.com.br e no sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") e da CVM.					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	As cotas do Fundo são negociadas apenas na B3.					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	Não possui informação apresentada.					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
	Não possui informação apresentada.					
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:						
	Não possui informação apresentada.					

[5 Riscos](#)**Nota**

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