

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/2019/035, em 03 de setembro de 2019
Código ISIN das Cotas: BRXLPGCTF002
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.

	PREÇO DE EMISSÃO (R\$)	TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (R\$)	TOTAL (R\$)
Por Nova Cota da 3ª Emissão	97,10	3,90	101,00
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 58 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 à CVM, conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional serão, caso emitidas, destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Salvo exceções descritas na Seção “4. Termos e Condições da Oferta” (página 55), 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 cinco 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 114 DESTA PROSPECTO.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, celebrado pelo Administrador em 18 de outubro de 2016, o qual foi registrado junto ao 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade São Paulo, estado São Paulo, sob o nº 1.807.722, em 20 de outubro de 2016, e posteriormente a realização da Emissão e da Oferta Pública das Cotas, bem como, a alteração do regulamento do Fundo foi aprovada pelo Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo celebrado pelo Administrador em 27 de março de 2018, o qual foi registrado junto ao 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade São Paulo, estado São Paulo, sob o nº 1.842.623, em 28 de março de 2018. Posteriormente, em 17 de abril de 2018, o Administrador celebrou o Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo, o qual foi devidamente registrado perante o 6º Oficial de Registro de 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, 30º andar, 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/2019/035, em 03 de setembro 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 INCLUÍDO 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 OFERTANTE 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 93 A 115.

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 DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

TODO COTISTA, 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 CONSTITUIREM 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	38
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	51
4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.....	55
Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta.....	57
Posição Patrimonial antes da Oferta	57
Características da Oferta	57
A Oferta	57
Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Novas Cotas	57
Montante Inicial da Oferta e Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta	58
Lote Adicional	58
Distribuição parcial e Subscrição Condicionada	58
Regime de distribuição das Novas Cotas.....	59
Direito de Preferência.....	59
Preço de Emissão e Preço de Subscrição.....	60
Taxa de Distribuição Primária	61
Forma de Subscrição e Integralização	61
Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo.....	61
Características, vantagens e restrições das Novas Cotas	61
Público Alvo	62
Destinação dos recursos.....	62

Imóvel Cajamar (3ª Tranche)	70
Imóvel Barueri I	71
Imóveis Barueri II.....	72
Imóvel Barueri III.....	73
Frações Ideais Cajamar II	73
Período de Colocação	76
Procedimento de Alocação	76
Plano de Distribuição.....	76
Oferta Não Institucional	78
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	79
Oferta Institucional	80
Critério de Colocação da Oferta Institucional	80
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional.....	80
Alocação e Liquidação da Oferta	81
Formador de Mercado	82
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta	82
Negociação e Custódia das Cotas no Mercado	83
Inadequação de investimento.....	83
Admissão à Negociação das Novas Cotas do Fundo na B3.....	84
Contrato de Distribuição	84
Regime de Distribuição das Cotas.....	84
Condições Precedentes	84
Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais	86
Data de Liquidação	86
Cópia do Contrato de Distribuição	87
Instituições Participantes da Oferta.....	87
Cronograma indicativo da Oferta.....	87
Demonstrativo dos custos da Oferta.....	89
Taxa de Distribuição Primária (em R\$)	89
Outras informações	89
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	91
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo	91
5. FATORES DE RISCO	93
I. Riscos de mercado.	95
Fatores macroeconômicos.....	95
Demais riscos macroeconômicos	96
II. Riscos institucionais.....	96
III. Risco de crédito.....	97
IV. Riscos relacionados à liquidez da carteira do Fundo e das Cotas.	97
V. Risco da Marcação a Mercado	97
VI. Riscos tributários	98
VII. Riscos de alterações nas práticas contábeis.	98
VIII. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.	98
IX. Risco jurídico.....	99
X. Risco de desempenho passado.	99
XI. Risco decorrente de alterações do Regulamento.....	99
XII. Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste.....	99
XIII. Risco de mercado relativo aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros.	99

XIV.	Riscos de prazo.	100
XV.	Risco de concentração da carteira do Fundo.	100
XVI.	Risco de desenquadramento passivo involuntário.	100
XVII.	Risco de disponibilidade de caixa.	100
XVIII.	Risco relativo à concentração e pulverização.	100
XIX.	Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.	100
XX.	Risco operacional.	101
XXI.	Risco de potencial conflito de interesse.	101
XXII.	Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.	101
XXIII.	Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo.	101
XXIV.	Risco de governança.	102
XXV.	Risco relativo às novas emissões.	102
XXVI.	Risco de restrição na negociação.	102
XXVII.	Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante.	102
XXVIII.	Riscos relativos aos Ativos Imobiliários e risco de não realização dos investimentos.	102
XXIX.	Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento.	103
XXX.	Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor.	103
XXXI.	Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras. ..	103
XXXII.	Riscos relativos ao setor imobiliário.	103
	(i) Risco imobiliário.	103
	(ii) Risco de regularidade dos imóveis.	104
	(iii) Risco de sinistro.	104
	(iv) Risco de desapropriação total ou parcial.	104
	(v) Risco do incorporador/construtor.	104
	(vi) Risco de vacância.	105
	(vii) Risco de desvalorização dos imóveis.	105
	(viii) Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.	105
	(ix) Riscos ambientais.	105
	(x) Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento.	106
	(xi) Riscos relativos à rentabilidade do investimento.	106
	(xii) Risco relacionado à aquisição de imóveis.	106
	(xiii) Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis.	107
	(xiv) Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis ...	107
	(xv) Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis, investidos.	107
	(xvi) Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário.	107
	(xvii) Riscos de despesas extraordinárias.	108
	(xviii) Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público.	108
	(xix) Risco de desastres naturais e sinistro.	108
	(xx) Riscos relacionados à regularidade de área construída.	109
	(xxi) Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil.	109
	(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”).	109
	(xxiii) Risco de desenvolvimento/construção das obras dos empreendimentos imobiliários.	109
	(xxiv) Risco de Aumento dos Custos de Construção.	109

XXXIII.	Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários	109
XXXIV.	Não existência de garantia de eliminação de riscos.	110
XXXV.	Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido.	110
XXXVI.	Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital.	110
XXXVII.	Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI.	110
XXXVIII.	Risco de exposição associados à locação de imóveis	111
XIX.	Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários.	111
XL.	Risco Regulatório.....	111
XLI.	Riscos relativos ao pré-pagamento	111
XLII.	Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo.....	111
XLIII.	Risco de substituição do Gestor	112
XLIV.	Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento	112
XLV.	Risco de uso de derivativos.....	112
XLVI.	Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados.....	112
XLVII.	Risco relacionado à possibilidade de inadimplência.....	112
XLVIII.	Riscos relativos à Oferta	113
	Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta.....	113
	Risco de não concretização da Oferta.....	113
	Risco de falha de liquidação pelos Investidores	113
	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	113
	Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta	113
	Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta	114
	Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta	114
	Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Subscrição e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.....	114
	Risco de diluição imediata no valor dos investimentos:	114
XLIX.	Demais riscos.....	114
L.	Informações contidas neste Prospecto Definitivo.	114
6.	REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	117
1.	Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo	119
A)	IOF/Títulos	119
B)	IOF/Câmbio	119
C)	IR	119
2.	Tributação aplicável ao Fundo	121
A)	IOF/Títulos	121
B)	IR	121
C)	Outras considerações	122

7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO	
E COM A OFERTA	123
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder	125
Relacionamento do Administrador com o Gestor	125
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor	125
Relacionamento do Administrador com o Escriturador	125
Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador	126
Relacionamento do Gestor com o Escriturador	126
Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder	126
Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador	126
Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor	126
Relacionamento entre os Imóveis e o Administrador e o Gestor	126
 ANEXOS	 127
Anexo I - Regulamento Vigente	129
Anexo II - Ato do Administrador que aprovou a Oferta e a Emissão	175
Anexo III - Estudo de Viabilidade	185
Anexo IV - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	209
Anexo V - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	213
Anexo VI - Laudos de Avaliação do “Condomínio Logístico”	217
Anexo VII - Laudo de Avaliação do “Imóvel Cajamar (3ª Tranche)”	533
Anexo VIII - Informe Anual – Anexo 39 V da Instrução CVM 472	571
Anexo IX - Informe Trimestral – Anexo 39 II da Instrução CVM 472	577
Anexo X - Demonstrações Financeiras	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.
AMLQ	AMLQ Holdings, LLC.
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	<p>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 60 deste Prospecto Definitivo, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 79 deste Prospecto Definitivo.</p> <p>O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.</p>
Ativos Alvo	Significam os ativos nos quais o Fundo aplicará recursos, de acordo com o seu objeto, quais sejam: obtenção de renda, bem como ganho de capital, por meio da exploração comercial de empreendimentos preponderantemente na área logística ou industrial, mediante a compra, venda e locação de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis e cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico detentores de direitos reais sobre Imóveis.

Ativos Financeiros

Significam: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “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.

Condomínio Logístico	Composto por 26 (vinte e seis) imóveis, divididos em 3 (três) condomínios edifícios, sendo eles: (i) Condomínio Logístico e Industrial Cone Multimodal 1 (“ <u>Condomínio MM1</u> ”); (ii) Condomínio Logístico e Industrial Cone Multimodal 2 (“ <u>Condomínio MM2</u> ”); e (iii) Condomínio Logístico Cone Plug & Play 2 (“ <u>Condomínio PP2</u> ”). Ainda, existe um subcondomínio no Condomínio MM2, com a mesma denominação do condomínio (“ <u>Subcondomínio</u> ”), o qual é dividido em 5 (cinco) galpões diferentes (MM1 G1, MM2 G2 e G3, PP2 G3 e G4). Os imóveis de propriedade do NE Logistic e parte do Condomínio MM1, Condomínio MM2, Condomínio PP2 e Subcondomínio formam o “Condomínio Logístico”.
Contratos de Compra e Venda de Cotas	Os dois “ <i>Quota Purchase and Sale Agreement and Other Covenants</i> ”, ambos celebrados entre o NE Logistic Fundo de Investimento Multimercado Longo Prazo Crédito Privado, a AMLQ Holdings, LLC, a Indev Negócios, Consultoria e Empreendimentos Ltda., a Mercúrio, o NE Logistic e o Fundo, em 02 de agosto de 2019.
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, conforme aditado pelo Primeiro Aditamento ao Contrato de Distribuição, 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 - FII</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”.
Cotas do NE Logistic	São as cotas de emissão do NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário
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 87 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.
Indev	Indev Negócios, Consultoria e Empreendimentos Ltda.
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.
Mercúrio	A Mercúrio Empreendimentos Imobiliários Ltda.
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.

NE FIM	O NE Logistic Fundo de Investimento Multimercado Longo Prazo Crédito Privado.
NE Logistic	O 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.
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.
Oferta de CRI	Tem o significado previsto na seção “4. Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 62 deste Prospecto.
Parcelas a Prazo	As 179 (cento e setenta e nove) parcelas mensais e sucessivas, a serem pagas ao NE FIM, nos termos do respectivo Contrato de Compra e Venda das Cotas
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 11 de setembro de 2019 e 25 de setembro de 2019 (inclusive), conforme indicado na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 87 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 11 de setembro de 2019 (inclusive) e 24 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 57 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 76 deste Prospecto Definitivo.

Política de Investimento

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

Preço de Emissão	O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$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.
Primeiro Aditamento ao Contrato de Distribuição	<i>PRIMEIRO ADITAMENTO AO 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 20 de agosto de 2019, entre o Fundo, o Coordenador Líder e o Gestor.
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 “ <i>Prospecto Definitivo da Distribuição Pública da Terceira Emissão de Cotas do XP LOG Fundo de Investimento Imobiliário – FII</i> ”.
Público Alvo	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
Regulamento	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada em assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo, realizada em 15 de julho de 2019, registrada perante o 6º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 1.873.172, às margens do registro nº 1.844.401, em 26 de julho de 2019.
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 das Parcelas à Vista	tem o significado que lhe é atribuído na página 62 deste Prospecto Definitivo.
Valor das Parcelas a Prazo	tem o significado que lhe é atribuído na página 63 deste Prospecto Definitivo.
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
Vendedores	Em conjunto, NE Logistic Fundo de Investimento Multimercado Longo Prazo Crédito Privado, a AMLQ Holdings, LLC e a Indev Negócios, Consultoria e Empreendimentos Ltda.

(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 93 a 115 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 58 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, “Cotas do NE Logistic”, “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 62 deste Prospecto Definitivo.
Características, vantagens e restrições das Novas Cotas	<p>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.</p> <p>Todas as Novas Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
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	<p>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.</p> <p>Para mais informações acerca da Taxa de Distribuição Primária ver seção “4. Termos e Condições da Oferta – Taxa de Distribuição Primária” na página 61 deste Prospecto.</p>
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, consequentemente, 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 113 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 55 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 59 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 114 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 76 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 11 de setembro de 2019 e 25 de setembro de 2019 (inclusive), conforme indicado na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta” , na página 87 deste Prospecto Definitivo .
Período de Exercício do Direito de Preferência	O período compreendido entre os dias 11 de setembro de 2019 (inclusive) e 24 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 57 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.</p> <p>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 78 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 79 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 80 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 80 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 59 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 114 DESTES PROSPECTOS DEFINITIVOS.

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	<p>As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.</p> <p>Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever qualquer Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de</p>

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 81 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 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.

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 84 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 93 A 115 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 89 deste Prospecto Definitivo.

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 129). 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 127.

Perfil do Administrador

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

Perfil do Coordenador Líder

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, consequentemente, 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 origemação 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 compoñham 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.

Informações Financeiras

As informações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, bem como as informações trimestrais referentes ao período de 6 (seis) meses encerrado em 30 de junho de 2019 encontram-se descritas no Informe Anual, no Informe Trimestral e nas Demonstrações Financeiras do Fundo constantes, respectivamente, dos Anexos VIII, IX e X deste Prospecto, os quais são também incorporados por referência a este Prospecto e podem ser encontrados nos seguintes websites:

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

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

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

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou a primeira emissão de Cotas, encerrada em 5 de junho de 2018, 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 BTRSB 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 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 Cota¹ 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 Cota¹ 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 da 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:

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

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

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

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

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

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

Portfólio atual

Investimento por classe de ativo (% de ativos)



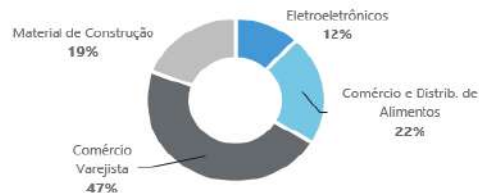
Tipicidade dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



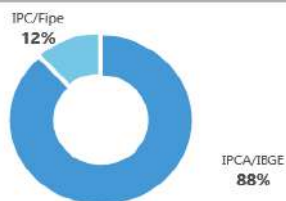
Imóveis¹ (% da receita imobiliária)



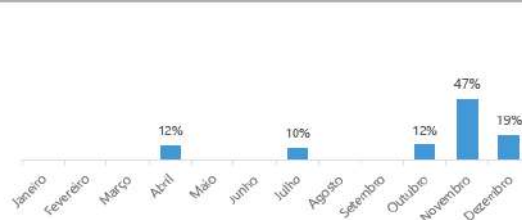
Sector de atuação dos locatários¹ (% da receita imobiliária)



Indexador dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



Atualização monetária dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



Vencimento dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



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



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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Assessores Legais do Gestor

STOCHE FORBES ADVOGADOS

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

At.: Sr. Henrique Filizzola

Telefone: (11) 3755-5402

E-mail: hfilizzola@stoccheforbes.com.br

Website: www.stoccheforbes.com.br

**Assessores Legais do
Coordenador Líder**

LEFOSSE ADVOGADOS

Rua Tabapuã, 1.227, 14º andar

CEP 04533-014 – São Paulo - SP

At.: Sr. Roberto Zarour

Telefone: (11) 3024-6100

E-mail: roberto.zarour@lefosse.com

Website: www.lefosse.com

Auditor Independente do Fundo

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

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

CEP 04543-011 – São Paulo - SP

At.: Flávio S. Peppe

Telefone: (11) 2573 3290

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

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

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

Posição Patrimonial antes da Oferta

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

Quantidade de Cotas do Fundo (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 antes da 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 114 DESTE PROSPECTO.**

Características da Oferta

A Oferta

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

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Novas Cotas

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

A realização da Emissão e da Oferta Pública das Novas Cotas foi aprovada pelo Ato do Administrador realizado em 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 113 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 58 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 ressaltado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Características, vantagens e restrições das Novas Cotas

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

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

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

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

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

Público Alvo

A Oferta é destinada aos Investidores da Oferta.

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

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

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

Destinação dos recursos

Os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo dos seguintes Ativos Imobiliários (i) “Cotas do NE Logistic”, (ii) “Imóvel Cajamar (3ª Tranche)”, (iii) “Frações Ideais Cajamar II”, (iv) “Imóvel Barueri III”, (v) “Imóveis Barueri I” e (vi) “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, bem como realizada a Oferta de CRI, os recursos líquidos da Oferta serão empregados no pagamento de parcela correspondente a 50% (cinquenta por cento) do preço de aquisição das cotas de emissão do NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário (“**Cotas do NE Logistic**”), fundo de investimentos imobiliário, constituído sobre a forma de condomínio, 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**”), proprietário do Condomínio Logístico (conforme definido na descrição detalhada dos Ativos Imobiliários, na página 8 deste Prospecto Definitivo), sendo certo que a definição do valor da aquisição das Cotas do NE Logistic se dará em observância ao disposto abaixo.

A aquisição de 404.999,256080 Cotas do NE Logistic, representativas de 100% (cem por cento) do patrimônio do NE Logistic, será feita pela Mercúrio Empreendimentos Imobiliários Ltda (“**Mercúrio**”), sociedade de propósito específico da qual o Fundo é titular de 100% (cem por cento) das cotas emitidas, nos termos de 2 (dois) contratos de compra e venda de cotas (“*Quota Purchase and Sale Agreement and Other Covenants*”), ambos celebrados entre o NE Logistic Fundo de Investimento Multimercado Longo Prazo Crédito Privado (“**NE FIM**”), a AMLQ Holdings, LLC (“**AMLQ**”), a Indev Negócios, Consultoria e Empreendimentos Ltda. (“**Indev**” e, em conjunto com o NE FIM e a AMLQ, “**Vendedores**”), a Mercúrio, o NE Logistic e o Fundo, em 02 de agosto de 2019 (“**Contratos de Compra e Venda de Cotas**”), mediante o pagamento do valor de R\$537.000.000,00 (quinhentos e trinta e sete milhões de reais), sujeito aos ajustes de preço previstos nos Contratos de Compra e Venda de Cotas. O preço de aquisição será pago a cada um dos Vendedores, na seguinte proporção: (i) 50% (cinquenta por cento) ao NE FIM, (ii) 49,56% (quarenta e nove inteiros e cinquenta e seis centésimos por cento) à AMLQ, (ii) 0,44% (quarenta e quatro centésimos por cento) à Indev, nos termos de um dos Contratos de Compra e Venda de Cotas, sendo que o montante correspondente a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“**Sinal**”) foi pago a título de sinal na data de celebração dos Contratos de Compra e Venda de Cotas, sendo tal valor reembolsável ao Fundo, no caso de não cumprimento das condições precedentes previstas no contrato, e o montante correspondente a R\$259.500.000,00 (duzentos e cinquenta e nove milhões e quinhentos mil reais) será pago na data de fechamento da operação à AMLQ e à Indev nas proporções indicadas acima com recursos provenientes da Oferta (“**Segunda Parcela**” e, em conjunto com o Sinal, “**Valor das Parcelas à Vista**”); e o valor de R\$ 267.500.000,00 (duzentos e sessenta e sete milhões e quinhentos mil reais) será pago ao NE FIM em 179 (cento e setenta e nove) parcelas mensais e sucessivas (“**Parcelas a Prazo**”), as quais serão corrigidas na forma do respectivo Contrato de Compra e Venda de Cotas (“**Valor das Parcelas a Prazo**”), devendo a primeira delas ser paga no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de fechamento.

A efetiva aquisição das Cotas do NE Logistic pela Mercúrio está sujeita ao atendimento de determinadas condições precedentes tais como a liquidação financeira da Oferta em montante suficiente para a aquisição de 50% (cinquenta por cento) das Cotas do NE Logistic.

O Fundo, por decisão do seu Gestor e em consonância com as disposições de seu Regulamento, optou por adquirir as Cotas do NE Logistic ao invés de adquirir de forma direta os ativos que compõem o Condomínio Logístico por questões de custo e eficiência. O NE Logistic, por exemplo, é parte em diversos instrumentos jurídicos, dentre os quais os contratos de locação celebrados com os locatários do Condomínio Logístico, de modo que a celebração de aditamentos a tais instrumentos para que o Fundo passasse a figurar como parte ou mesmo a celebração de novos contratos traria custos relevantes para o Fundo. Adicionalmente, o Condomínio Logístico é composto por 26 (vinte e seis) matrículas imobiliárias divididos em 3 (três) condomínios edifícios. A operacionalização da transferência da Cotas do NE Logistic, no entendimento do Gestor, é mais célere e eficiente do que a transferência de cada um desses imóveis individualmente.

Além da utilização dos recursos oriundos da emissão das Novas Cotas, está sendo estruturada uma captação de recursos no mercado de capitais brasileiro, por meio da securitização de parte dos valores devidos pela Mercúrio para o NE FIM no âmbito do respectivo Contrato de Compra e Venda de Cotas, a fim de possibilitar o pagamento à vista do Valor das Parcelas a Prazo e outros custos relacionados à referida operação de securitização. No âmbito dessa operação de securitização, o NE FIM deverá ceder parcela do crédito que possui contra a Mercúrio nos termos do respectivo Contrato de Compra e Venda de Cotas, representando o valor total das Parcelas a Prazo, por meio da emissão de Certificado de Crédito Imobiliário, o qual servirá de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), a ser realizada por uma securitizadora, os quais serão garantidos por alienação fiduciária, em favor dos titulares dos CRIs, sobre a totalidade das cotas de emissão do NE Logistic (“Oferta de CRI”). Os termos e condições referentes à Oferta de CRI e aos próprios CRI, dentre os quais o valor total da oferta (que deverá ser de, no mínimo, R\$ 267.500.000,00 (duzentos e sessenta e sete milhões e quinhentos mil reais), a taxa final dos juros remuneratórios e o prazo de vencimento dos CRI, serão definidos oportunamente, quando da estruturação da Oferta de CRI, conforme condições de mercado e acordo entre as partes envolvidas na referida oferta. Para maiores informações acerca dos impactos da Oferta de CRI no fluxo de caixa operacional do Fundo, **vide seção “5 Fatores de Risco - Risco relacionado aos impactos negativos no fluxo de caixa operacional do Fundo em decorrência da concretização da Oferta de CRI”, , na página 112 deste Prospecto.**

Diante do exposto acima:

- a. Se (1) forem emitidas Novas Cotas em quantidade suficiente para compor o Montante Mínimo da Oferta, e (2) houver êxito na captação de recursos por meio da Oferta de CRI, será realizado o pagamento do Valor das Parcelas à Vista para aquisição das cotas de emissão do NE Logistic e os recursos remanescentes serão utilizados para aquisição dos demais Ativos Imobiliários, na ordem de prioridade estabelecida abaixo. Nesse cenário, serão adquiridas 202.499,628040 cotas de emissão do NE Logistic, representativas de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio do NE Logistic com recursos oriundos da Emissão e 202.499,628040 cotas de emissão do NE Logistic, representativas de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio do NE Logistic com recursos oriundos da Oferta de CRI;

- b. Se (1) forem emitidas Novas Cotas em quantidade suficiente para compor o Montante Mínimo da Oferta, (2) não houver êxito na captação de recursos por meio da Oferta de CRI e (3) os recursos da Emissão forem suficientes para a aquisição das 404.999,256080 Cotas do NE Logistic, representativas de 100% (cem por cento) do seu patrimônio, tais recursos serão utilizados para a aquisição da totalidade das Cotas do NE Logistic e os recursos remanescentes, se houver, serão utilizados para aquisição dos demais Ativos Imobiliários, na ordem de prioridade estabelecida abaixo; e
 - c. Se (1) forem emitidas Novas Cotas em quantidade suficiente para compor o Montante Mínimo da Oferta, (2) não houver êxito na captação de recursos por meio da Oferta de CRI e (3) os recursos da Emissão não forem suficientes para a aquisição de 100% (cem por cento) das Cotas do NE Logistic, a totalidade dos recursos obtidos com a Emissão deverá ser utilizada para a aquisição dos outros Ativos Imobiliários, na ordem de prioridade estabelecida abaixo, sendo certo que se os recursos obtidos com a Emissão não forem suficientes para a aquisição dos demais ativos descritos nesta seção, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente em Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo;
- (ii)** em segundo lugar, (1) caso haja recursos suficientes, será realizado o pagamento do valor da 3ª Tranche do Imóvel Cajamar (conforme definido na descrição detalhada dos Ativos Imobiliários, na página 8 deste Prospecto Definitivo) e os recursos remanescentes, se houver, serão utilizados para aquisição dos demais Ativos Imobiliários, na ordem de prioridade estabelecida abaixo, caso sejam suficientes para tanto; em não sendo suficientes para tanto, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente em Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo ou (2) caso não haja recursos suficientes para o pagamento do valor da 3ª Tranche do Imóvel Cajamar, o Fundo irá aplicar os recursos existentes em Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo;
- (iii)** em terceiro lugar, (1) caso haja recursos suficientes, será realizada a aquisição das Frações Ideais Cajamar (conforme definido na descrição detalhada dos Ativos Imobiliários, na página 8 deste Prospecto Definitivo) e os recursos remanescentes, se houver, serão utilizados para aquisição dos demais Ativos Imobiliários, na ordem de prioridade estabelecida abaixo, caso sejam suficientes para tanto; em não sendo suficientes para tanto, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente em Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo ou (2) caso não haja recursos suficientes para a aquisição das Frações Ideais Cajamar, o Fundo irá aplicar os recursos existentes em Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo;
- (iv)** em quarto lugar, (1) caso haja recursos suficientes, será realizado o pagamento do valor devido para a aquisição do Imóvel Barueri III (conforme definido na descrição detalhada dos Ativos Imobiliários, na página 8 deste Prospecto Definitivo) e os recursos remanescentes, se houver, serão utilizados para aquisição dos demais Ativos Imobiliários, na ordem de prioridade estabelecida abaixo, caso sejam suficientes para tanto; em não sendo suficientes para tanto, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente em Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo ou (2) caso não haja recursos suficientes para o pagamento do valor devido para a aquisição do Imóvel Barueri III, o Fundo irá aplicar os recursos existentes em Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo;

(v) em quinto lugar, (1) caso haja recursos suficientes, será realizado o pagamento do valor devido para a aquisição do Imóvel Barueri I (conforme definido na descrição detalhada dos Ativos Imobiliários, na página 8 deste Prospecto Definitivo) e os recursos remanescentes, se houver, serão utilizados para aquisição dos demais Ativos Imobiliários, na ordem de prioridade estabelecida abaixo, caso sejam suficientes para tanto; em não sendo suficientes para tanto, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente em Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo ou (2) caso não haja recursos suficientes para o pagamento do valor devido para a aquisição do Imóvel Barueri I, o Fundo irá aplicar os recursos existentes em Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo ; e

(vi) em sexto lugar, (1) caso haja recursos remanescentes, será realizado o pagamento do valor devido para a aquisição do Imóvel Barueri II (conforme definido na descrição detalhada dos Ativos Imobiliários, na página 8 deste Prospecto Definitivo) e o Fundo irá aplicar o saldo remanescente em Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor ou (2) caso não haja recursos suficientes para a aquisição do Imóvel Barueri II, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente em Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor.

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

Cenário 1	Ativo	Valor destinado ao Ativo (com Oferta de CRI) (R\$)	% em relação ao valor distribuído (com Oferta de CRI)	Valor destinado ao Ativo (sem Oferta de CRI) (R\$)	% em relação ao valor distribuído (sem Oferta de CRI)
Montante Mínimo da Oferta R\$ 280.000.084,60	Cotas NE Logistic	269.500.000,00	96,2%	0,00	0,0%
	3ª Tranche do Imóvel Cajamar	0,00	0,0%	85.000.000,00	30,4%
	Frações Ideais Cajamar	0,00	0,0%	140.500.000,00	50,2%
	Imóvel Barueri III	0,00	0,0%	45.400.000,00	16,2%
	Imóvel Barueri I	0,00	0,0%	0,00	0,0%
	Imóvel Barueri II	0,00	0,0%	0,00	0,0%
	Saldo em caixa*	10.500.084,60	3,8%	9.100.084,60	3,3%
	TOTAL	280.000.084,60	100,0%	280.000.084,60	100,0%

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

Cenário 2	Ativo	Valor destinado ao Ativo (com Oferta de CRI) (R\$)	% em relação ao valor distribuído (com Oferta de CRI)	Valor destinado ao Ativo (sem Oferta de CRI) (R\$)	% em relação ao valor distribuído (sem Oferta de CRI)
Valor Total da Oferta R\$ 690.000.076,70	Cotas NE Logistic	269.500.000,00	39,1%	537.000.000,00	77,8%
	3ª Tranche do Imóvel Cajamar	85.000.000,00	12,3%	85.000.000,00	12,3%
	Frações Ideais Cajamar	140.500.000,00	20,4%	0,00	0,0%
	Imóvel Barueri III	45.400.000,00	6,6%	0,00	0,0%
	Imóvel Barueri I	90.000.000,00	13,0%	0,00	0,0%
	Imóvel Barueri II	0,00	0,0%	0,00	0,0%
	Saldo em caixa*	59.600.076,70	8,6%	68.000.076,70	9,9%
	TOTAL	690.000.076,70	100,0%	690.000.076,70	100,0%

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

Cenário 3	Ativo	Valor destinado ao Ativo (com Oferta de CRI) (R\$)	% em relação ao valor distribuído (com Oferta de CRI)	Valor destinado ao Ativo (sem Oferta de CRI) (R\$)	% em relação ao valor distribuído (sem Oferta de CRI)
Valor Total da Oferta R\$ 828.000.053,20	Cotas NE Logistic	269.500.000,00	32,5%	537.000.000,00	64,9%
	3ª Tranche do Imóvel Cajamar	85.000.000,00	10,3%	85.000.000,00	10,3%
	Frações Ideais Cajamar	140.500.000,00	17,0%	140.500.000,00	17,0%
	Imóvel Barueri III	45.400.000,00	5,5%	45.400.000,00	5,5%
	Imóvel Barueri I	90.000.000,00	10,9%	0,00	0,0%
	Imóvel Barueri II	75.600.000,00	9,1%	0,00	0,0%
	Saldo em caixa*	122.000.053,20	14,7%	20.100.053,20	2,4%
	TOTAL	828.000.053,20	100,0%	828.000.053,20	100,0%

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

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

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 ativos nos itens “Cotas do NE Logistic”, “Imóvel Cajamar (3ª Tranche)”, “Frações Ideais Cajamar II”, “Imóvel Barueri III”, “Imóveis Barueri I” e “Imóvel Barueri II”, nas páginas 70 a 73 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 possua recursos para concretizar tal aquisição, ou no caso de não concretização de uma ou mais aquisições por não atendimento de condições precedentes, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente em Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo.

A obtenção de laudos de avaliação dos imóveis ratificando os valores a serem desembolsados pelo Fundo é condição precedente para as aquisições, e estes serão publicados na página <https://www.xpasset.com.br/xplog/> (Governança -> Emissões de Cotas) tão logo sejam concretizadas as aquisições, exceto com relação aos imóveis que compõem o “Cotas do NE Logistic”, “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 113 deste Prospecto Definitivo.

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

Cotas do NE Logistic

A aquisição de Cotas do NE Logistic ocorrerá nos termos dos Contratos de Compra e Venda de Cotas, conforme previsto na seção que trata da “Destinação dos Recursos”, na página 62 deste Prospecto Definitivo.

O NE Logistic é proprietário de imóveis compostos por 26 (vinte e seis) matrículas imobiliárias divididas em 3 (três) condomínios edilícios, sendo eles: (i) Condomínio Logístico e Industrial Cone Multimodal 1 (“Condomínio MM1”); (ii) Condomínio Logístico e Industrial Cone Multimodal 2 (“Condomínio MM2”); e (iii) Condomínio Logístico Cone Plug & Play 2 (“Condomínio PP2”). Ainda, existe um subcondomínio no Condomínio MM2, com a mesma denominação do condomínio (“Subcondomínio”), o qual é dividido 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

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.

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 contratos 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 nºs 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 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.

$VL_v = R\$ 19,00/m^2$ (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 (treze) 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,

$VL_t = R\$ 19,00/m^2$ (dezenove reais por metro quadrado) atualizado monetariamente *pro rata die* pela variação acumulada do IPCA/IBGE calculada desde a data-base da 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 114 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Novas Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares 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 78 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 80 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 114 DESTE PROSPECTO;**

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, na página 58 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 82 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na Seção “Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 79 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 82 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 PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 93 A 115 DESTES PROSPECTO 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 ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 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 114 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 58);
- (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 irretratáveis, 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 82 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 114 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, consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos aos Investidores acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

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

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 resiliado, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Subscrição comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. 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 12 de agosto 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 93 a 115 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 todo os custos e despesas no âmbito da Oferta.

Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais

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

- (i) **Comissão de coordenação e estruturação:** o valor correspondente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas; e
- (ii) **Comissão de distribuição:** o valor correspondente a 2,00% (dois 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 89.

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.	Recebimento de Exigências pela CVM	16/08/2019
III.	Protocolo complementar para cumprimento de exigências pela CVM	20/08/2019
IV.	Registro da Oferta	03/09/2019
V.	Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo	04/09/2019
VI.	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	11/09/2019
VII.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	17/09/2019

VIII.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	23/09/2019
IX.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	23/09/2019
X.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	24/09/2019
XI.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	24/09/2019
XII.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, por meio do qual serão divulgados o montante de Novas Cotas subscritas durante o período para exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta	25/09/2019
XIII.	Encerramento do Período de Subscrição	25/09/2019
XIV.	Data de realização do Procedimento de Alocação	26/09/2019
XV.	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	30/09/2019
XVI.	Data de divulgação do Anúncio de Encerramento	01/10/2019

(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 82 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.vortx.com.br (neste website clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida clicar em “FII XP Log” e, então, clicar em “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência” ou 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)(c)}	11.455.452,29	1,61	1,66%
Comissão de Distribuição ^{(1)(c)}	15.273.936,39	2,15	2,21%
Advogados ⁽¹⁾	170.000,00	0,02	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 84 e 86 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 arcados pela Taxa de Distribuição Primária.

Outras informações

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

Administrador:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

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

CEP 01452-000 - São Paulo - SP

At.: Marcos Wanderley

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: dem@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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

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

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

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

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

I. Riscos de mercado.

Fatores macroeconômicos

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

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

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, consequentemente, 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, consequentemente, 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 compõem a carteira do Fundo, o patrimônio

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

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

(ii) *Risco de regularidade dos imóveis*

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos ou que não tenham obtido ou renovado todas as licenças aplicáveis. A demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo ou aos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, 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, consequentemente, 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, consequentemente, 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, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Imobiliários.

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

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

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

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

XXXVII. Risco de Execução das Garantias Atréadas aos CRI.

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

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

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

XXXVIII. Risco de exposição associados à locação de imóveis

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

XXXIX. Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários.

O Fundo poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, 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. Risco relacionado aos impactos negativos no fluxo de caixa operacional do Fundo em decorrência da concretização da Oferta de CRI

Caso a Oferta de CRI seja concluída, suas despesas financeiras, as quais englobam, dentre outros, o pagamento do principal, juros e demais encargos relacionados aos CRI, impactarão negativamente o fluxo de caixa operacional do Fundo. Neste cenário, parte do fluxo de caixa operacional do Fundo será destinada aos CRI, o que acarretará uma menor distribuição de dividendos aos Cotistas, pelo prazo de vigência dos CRI.

XLIX. 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 58 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, consequentemente, 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 83 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 consequente cancelamento de todos Pedidos de Subscrição e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.

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

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos:

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

L. Demais riscos.

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

LI. Informações contidas neste Prospecto Definitivo.

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 confirmem 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 89 deste Prospecto Definitivo, não há qualquer outra remuneração a ser paga pelo Fundo ao Coordenador Líder.

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

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

Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco” em Especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesse” na página 101 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
- ANEXO IX** - INFORME TRIMESTRAL - ANEXO 39 II DA INSTRUÇÃO CVM 472
- ANEXO X** - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

Oficial: Radislau Lamotta

Rua Benjamin Constant, 152 - Centro

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

**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

Nº 1.873.172 de 26/07/2019

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

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

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

CRISTIANO DA SILVA FERREIRA:28165088890(Padrão: PDF)

São Paulo, 26 de julho de 2019


Assinado eletronicamente

Radislau Lamotta

OFICIAL

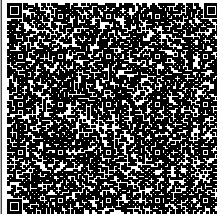
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

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



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

00181627814215156



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1136544TIFE000032183AF19D

Página 000001/000043 Registro Nº 1.873.172 26/07/2019	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	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 Radislau Lamotta - OFICIAL.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	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

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

</

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 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

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 Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62

6



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Radislau Lamotta - OFICIAL.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	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 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

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 Radislau Lamotta - OFICIAL.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	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	Condução	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	Condução	Despesas	Total
R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 394,62

12



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

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

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

Página

000013/000043

Registro Nº

1.873.172

26/07/2019

Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.873.172** em **26/07/2019** e averbado no registro nº 1.844.401 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	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 Radislau Lamotta - OFICIAL.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	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 fê, 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 DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

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

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 Radislau Lamotta - OFICIAL.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	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 compoñham 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

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	Condução	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	Condução	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):

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

onde,

TP = Taxa de Performance;

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

Σi 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;

Σp 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;

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 componham o patrimônio do Fundo;
- (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo;
- (vii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08. Por consultoria especializada mencionada no inciso II 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 integrarem 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 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

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

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 Radislau Lamotta - OFICIAL.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	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.

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	Condução	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	Condução	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 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

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.

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 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

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	Condução	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.

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 revendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.

Página

000033/000043

Registro Nº

1.873.172

26/07/2019

Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.873.172** em **26/07/2019** e averbado no registro nº 1.844.401 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	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.

</

34



23.7. Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista nesta Cláusula serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o Administrador deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

23.8. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

23.9. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

23.10. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (i) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- (ii) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- (iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF do Fundo.

CAPÍTULO 24. TRIBUTAÇÃO

24.1. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Entretanto, caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99. Adicionalmente, para propiciar tributação

Página

000035/000043

Registro Nº

1.873.172

26/07/2019

Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.873.172** em **26/07/2019** e averbado no registro nº 1.844.401 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	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.

</

36



ANEXO I – DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO

Administrador	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
Ativos Alvo	Tem a definição constante da Cláusula 5.1 do Regulamento.
Ativos Financeiros	Significam: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN; (iii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (v) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08.
Ativos Imobiliários	Significam: (i) os Ativos Alvo; (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo; (iii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento exclusivamente atividades permitidas ao Fundo; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (v) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento exclusivamente atividades permitidas ao Fundo; (vi) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento,

<p>Página 000037/000043</p> <p>Registro Nº 1.873.172 26/07/2019</p>	Protocolo nº 1.873.649 de 26/07/2019 às 16:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.873.172 em 26/07/2019 e averbado no registro nº 1.844.401 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Radislau Lamotta - OFICIAL.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	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	Condução	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,

Página

000039/000043

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	Condução	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	Condução	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	Condução	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	Condução	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 Radislau Lamotta - OFICIAL.								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
	R\$ 236,14	R\$ 67,32	R\$ 46,10	R\$ 12,45	R\$ 16,15	R\$ 11,51	R\$ 4,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00
									Total
									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.cdtsp.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

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 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



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:

Cargo:

Nome:

Cargo:

<p>Página 000003/000006</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
		R\$ 10.722,97	R\$ 3.047,59	R\$ 2.085,90	R\$ 564,37	R\$ 735,93	R\$ 514,70	R\$ 224,75	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 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

Página 000004/000006 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 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;

Página 000005/000006 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 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



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 possuírem, 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 pelo Cotista;

Período de Colocação: Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro (“**Prazo de Colocação**”);

(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. O presente estudo considera a viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira dos Ativos-alvo da oferta. Desta forma, o Estudo de Viabilidade não deve ser assumido como garantia de rentabilidade. A XP Asset não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

1. INTRODUÇÃO

O Fundo é uma plataforma da XP Asset para investimentos em galpões logísticos e industriais.

Observada a Política de Investimentos, os recursos da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo dos seguintes Ativos Imobiliários, “Cotas do NE Logistic”, “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 Oferta de CRI, 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, sendo certo que se os recursos obtidos com a Emissão não forem suficientes para a aquisição dos demais ativos descritos nesta seção, 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.

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 Oferta de CRI, 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, sendo certo que se os recursos obtidos com a Emissão não forem suficientes para a aquisição dos demais ativos descritos nesta seção, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente em Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo;

(ii) em segundo lugar, e até o limite do valor que sobejar a destinação de recursos prevista no item (i) acima, será realizado o pagamento da totalidade do valor da 3ª Tranche do Imóvel Cajamar, e os recursos remanescentes, se houver, serão utilizados para aquisição dos demais Ativos Imobilizados, na ordem estabelecida abaixo, sendo certo que se os recursos obtidos com a Emissão não forem suficientes para a aquisição dos demais ativos descritos nesta seção, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente em Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo;

(iii) em terceiro lugar, 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 utilizar os recursos remanescentes para aquisição dos demais Ativos Imobilizados, na ordem estabelecida abaixo, sendo certo que se os recursos obtidos com a Emissão não forem suficientes para a aquisição dos demais ativos descritos nesta seção, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente em Ativos

Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo;

(iv) em quarto lugar, 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 utilizar os recursos remanescentes para aquisição dos demais Ativos Imobilizados, na ordem estabelecida abaixo, sendo certo que se os recursos obtidos com a Emissão não forem suficientes para a aquisição dos demais ativos descritos nesta seção, 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;

(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 utilizar os recursos remanescentes para aquisição do Imóvel Barueri II, sendo certo que se os recursos obtidos com a Emissão não forem suficientes para a aquisição dos demais ativos descritos nesta seção, 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; 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 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:

- As especificações técnicas e o padrão construtivo dos Ativos Imobiliários;
- A localização, a infraestrutura urbana disponível e o zoneamento;
- As perspectivas de desenvolvimento e a iminência de fatores de externos que possam

impactar de forma relevante a região onde estão inseridos os Ativos Imobiliários;

- A qualidade creditícia dos locatários e relevância do imóvel para sua operação;
- O valor e a eficácia das garantias oferecidas;
- O preço da aquisição, sendo este medido pelo *cap rate* sobre o valor de locação dos próximos 12 meses e pela Taxa Interna de Retorno (“TIR”) do estudo de viabilidade da oportunidade de aquisição;
- O poder de barganha do proprietário e do locatário bem como o potencial de valorização dos Ativos Imobiliários nos próximos anos;
- A análise da experiência e do nível de governança do sócio-operador, sua qualidade creditícia e as amarras de seu alinhamento de longo prazo, conforme o caso;
- A realização de diligência completa de forma satisfatória ao Gestor e ao Administrador;
- Contratação de laudo ambiental, técnico-estrutural e de avaliação com o objetivo de mapear riscos de passivos ambientais, garantir que o ativo objeto da aquisição esteja em perfeito estado de conservação e em plenas condições de usabilidade e habitabilidade e ratificar as condições comerciais pactuadas previamente.

Após a realização dos investimentos e com o objetivo de maximizar o retorno de seus investidores, a gestão da carteira de investimentos será realizada de forma ativa e baseada em quatro pilares:



Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas no Prospecto) serão aplicados pelo Fundo na aquisição dos Ativos-Alvo, conforme cenários abaixo:

Cenário 1: Montante Mínimo da Oferta com Oferta de CRI

(280.000.084,60)

Oferta (R\$ 280 MM)	Data de Entrada	Valor¹	Cap Rate
Cotas do NE Logistic	out/19	R\$ 269,5 MM	9,4596% ²

Cenário 2: Montante da Oferta com Oferta de CRI

(R\$ 690.000.076,70)

Oferta (R\$ 690 MM)	Data de Entrada	Valor¹	Cap Rate
Cotas do NE Logistic	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 Oferta de CRI

(R\$ 690.000.076,70)

Oferta (R\$ 690 MM)	Data de Entrada	Valor¹	Cap Rate
Cotas do NE Logistic	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 Oferta de CRI

(R\$ 828.000.053,20)

Oferta (R\$ 828 MM)	Data de Entrada	Valor¹	Cap Rate
Cotas do NE Logistic	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\$ 75,6 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 Oferta de CRI

(R\$ 828.000.053,20)

Oferta (R\$ 828 MM)	Data de Entrada	Valor¹	Cap Rate
Cotas do NE Logistic	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 no montante equivalente de R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais) não considera o ITBI, que 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 do Imóvel 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: $\text{Aluguel}_n \times 12 \div 8,00\%$, sendo Aluguel_n = 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 Oferta de CRI⁵
- (-) Despesas Recorrentes e Não Recorrentes do Fundo

⁵Oferta de CRI considerou o pagamento de parte do ativo Cotas do NE Logistic 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 Oferta de CRI e aquelas ordinárias e extraordinárias do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

3.1) Premissas Macroeconômicas

Os indicadores de inflação utilizados estão elencados abaixo e foram estimados conforme projeções divulgadas pelo Banco Central do Brasil em seu Sistema de Expectativas de Mercado no dia 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 “DlxPré” 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 - Comissionamentos do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais.

Será devida pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, taxa em montante equivalente a 4,01% (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
Cotas do NE Logistic	-%	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 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 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%	-
Cotas do NE Logistic	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 ativo Cotas do NE Logistic (Direito de Recebimento do Vendedor cedido no âmbito da Oferta de CRI)

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 ativo Cotas do NE Logistic, 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 Oferta de CRI

Considerou-se o pagamento de parte do ativo Cotas do NE Logistic 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:

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 com Oferta de CRI

(valores em R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
Resultado do Fundo						
Receita de locação ¹¹	106.059.377	109.518.386	114.206.677	118.635.905	123.141.989	127.706.618
Lucros imobiliários	0	0	0	0	0	0
Receita financeira	2.330.410	1.905.310	1.473.876	925.234	609.030	653.232
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	-9.457.961	-9.424.308	-9.459.383	-9.424.300	-9.389.234	-9.424.309
Resultado líquido	84.902.826	87.421.782	92.268.757	97.023.413	102.036.735	107.485.178
Dividendos	84.902.826	87.421.782	92.268.757	97.023.413	102.036.735	107.485.178
Quantidade de cotas	9.625.809	9.625.809	9.625.809	9.625.809	9.625.809	9.625.809
Dividendos/cota	8,8	9,1	9,6	10,1	10,6	11,2
Cota 3ª Emissão R\$ 101,00						
Dividend yield nominal	8,7%	9,0%	9,5%	10,0%	10,5%	11,1%
Gross-up de IR (15,0%) ¹²	10,3%	10,6%	11,2%	11,7%	12,3%	13,0%
CDI (% a.a.)	5,5%	5,8%	6,3%	6,7%	6,9%	7,1%
% CDI	186,8%	180,9%	178,2%	176,3%	179,2%	183,6%
Cota 3ª Emissão R\$ 97,10						
Dividend yield nominal	9,1%	9,4%	9,9%	10,4%	10,9%	11,5%
Gross-up de IR (15,0%) ¹²	10,7%	11,0%	11,6%	12,2%	12,8%	13,5%
CDI (% a.a.)	5,5%	5,8%	6,3%	6,7%	6,9%	7,1%
% CDI	194,3%	188,1%	185,3%	183,4%	186,4%	191,0%

Cenário 2: Montante da Oferta com Oferta de CRI

(valores em R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
Resultado do Fundo						
Receita de locação ¹¹	136.602.647	143.865.670	150.042.685	155.902.429	161.784.145	167.716.464
Lucros imobiliários	0	0	0	0	0	0
Receita financeira	3.481.643	3.200.648	2.875.945	2.418.574	1.826.739	1.135.735
Despesas financeiras / Captação de Recursos – Condomínio Logístico ³	-13.991.047	-14.538.169	-13.914.668	-13.077.950	-12.291.705	-11.419.386
Despesas recorrentes e não recorrentes	-12.434.713	-12.658.791	-12.706.749	-12.658.782	-12.610.836	-12.658.793
Resultado líquido	113.658.530	119.869.358	126.297.213	132.584.271	138.708.344	144.774.020
Dividendos	113.658.530	119.869.358	126.297.213	132.584.271	138.708.344	144.774.020
Quantidade de cotas	13.848.260	13.848.260	13.848.260	13.848.260	13.848.260	13.848.260
Dividendos/cota	8,2	8,7	9,1	9,6	10,0	10,5
Cota 3ª Emissão R\$ 101,00						
Dividend yield nominal	8,1%	8,6%	9,0%	9,5%	9,9%	10,4%
Gross-up de IR (15,0%) ¹²	9,6%	10,1%	10,6%	11,2%	11,7%	12,2%
CDI (% a.a.)	5,5%	5,8%	6,3%	6,7%	6,9%	7,1%
% CDI	173,8%	172,4%	169,5%	167,5%	169,4%	171,9%
Cota 3ª Emissão R\$ 97,10						
Dividend yield nominal	8,5%	8,9%	9,4%	9,9%	10,3%	10,8%
Gross-up de IR (15,0%) ¹²	9,9%	10,5%	11,0%	11,6%	12,1%	12,7%
CDI (% a.a.)	5,5%	5,8%	6,3%	6,7%	6,9%	7,1%
% CDI	180,8%	179,3%	176,3%	174,2%	176,2%	178,8%

Cenário 3: Montante da Oferta sem Oferta de CRI

(valores em R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
Resultado do Fundo						
Receita de locação ¹¹	113.008.127	116.419.498	121.358.653	126.050.868	130.821.267	135.654.672
Lucros imobiliários	0	0	0	0	0	0
Receita financeira	4.500.309	4.816.048	5.195.124	5.524.473	5.801.063	6.027.376
Despesas financeiras / Captação de Recursos – Condomínio Logístico	0	0	0	0	0	0
Despesas recorrentes e não recorrentes	-11.815.493	-12.048.803	-12.094.331	-12.048.794	-12.003.277	-12.048.805
Resultado líquido	105.692.943	109.186.743	114.459.447	119.526.547	124.619.054	129.633.243
Dividendos	105.692.943	109.186.743	114.459.447	119.526.547	124.619.054	129.633.243
Quantidade de cotas	13.047.475	13.047.475	13.047.475	13.047.475	13.047.475	13.047.475
Dividendos/cota	8,1	8,4	8,8	9,2	9,6	9,9
Cota 3ª Emissão R\$ 101,00						
Dividend yield nominal	8,0%	8,3%	8,7%	9,1%	9,5%	9,8%
Gross-up de IR (15,0%) ¹²	9,4%	9,7%	10,2%	10,7%	11,1%	11,6%
CDI (% a.a.)	5,5%	5,8%	6,3%	6,7%	6,9%	7,1%
% CDI	171,6%	166,7%	163,1%	160,3%	161,5%	163,4%
Cota 3ª Emissão R\$ 97,10						
Dividend yield nominal	8,3%	8,6%	9,0%	9,4%	9,8%	10,2%
Gross-up de IR (15,0%) ¹²	9,8%	10,1%	10,6%	11,1%	11,6%	12,0%
CDI (% a.a.)	5,5%	5,8%	6,3%	6,7%	6,9%	7,1%
% CDI	178,5%	173,4%	169,6%	166,7%	168,0%	169,9%

Cenário 4: Montante da Oferta com Lote Adicional e com Oferta de CRI

(valores em R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
Resultado do Fundo						
Receita de locação ¹¹	146.953.470	151.719.951	158.229.806	164.416.337	170.638.275	176.924.759
Lucros imobiliários	0	0	0	0	0	0
Receita financeira	5.770.812	5.736.679	5.606.525	5.311.948	4.854.065	4.263.919
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	-13.431.042	-13.741.385	-13.793.653	-13.741.374	-13.689.117	-13.741.386
Resultado líquido	125.264.240	129.137.640	136.090.264	142.873.485	149.478.173	155.996.928
Dividendos	125.264.240	129.137.640	136.090.264	142.873.485	149.478.173	155.996.928
Quantidade de cotas	15.269.475	15.269.475	15.269.475	15.269.475	15.269.475	15.269.475
Dividendos/cota	8,2	8,5	8,9	9,4	9,8	10,2
Cota 3ª Emissão R\$ 101,00						
Dividend yield nominal	8,1%	8,4%	8,8%	9,3%	9,7%	10,1%
Gross-up de IR (15,0%) ¹²	9,6%	9,9%	10,4%	10,9%	11,4%	11,9%
CDI (% a.a.)	5,5%	5,8%	6,3%	6,7%	6,9%	7,1%
% CDI	173,7%	168,4%	165,7%	163,7%	165,5%	168,0%
Cota 3ª Emissão R\$ 97,10						
Dividend yield nominal	8,4%	8,7%	9,2%	9,6%	10,1%	10,5%
Gross-up de IR (15,0%) ¹²	9,9%	10,2%	10,8%	11,3%	11,9%	12,4%
CDI (% a.a.)	5,5%	5,8%	6,3%	6,7%	6,9%	7,1%
% CDI	180,7%	175,2%	172,3%	170,3%	172,2%	174,7%

Cenário 5: Montante da Oferta com Lote Adicional e sem Oferta de CRI

(valores em R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
Resultado do Fundo						
Receita de locação ¹¹	130.403.583	134.474.638	140.255.847	145.725.680	151.202.416	156.709.443
Lucros imobiliários	0	0	0	0	0	0
Receita financeira	2.271.886	2.345.459	2.537.859	2.711.309	2.860.142	2.984.923
Despesas financeiras / Captação de Recursos – Condomínio Logístico	0	0	0	0	0	0
Despesas recorrentes e não recorrentes	-13.431.042	-13.741.385	-13.793.653	-13.741.374	-13.689.117	-13.741.386
Resultado líquido	119.244.427	123.078.712	129.000.052	134.695.615	140.373.441	145.952.980
Dividendos	119.244.427	123.078.712	129.000.052	134.695.615	140.373.441	145.952.980
Quantidade de cotas	15.269.475	15.269.475	15.269.475	15.269.475	15.269.475	15.269.475
Dividendos/cota	7,8	8,1	8,4	8,8	9,2	9,6
Cota 3ª Emissão R\$ 101,00						
Dividend yield nominal	7,7%	8,0%	8,4%	8,7%	9,1%	9,5%
Gross-up de IR (15,0%) ¹²	9,1%	9,4%	9,8%	10,3%	10,7%	11,1%
CDI (% a.a.)	5,5%	5,8%	6,3%	6,7%	6,9%	7,1%
% CDI	165,4%	160,5%	157,0%	154,3%	155,4%	157,2%
Cota 3ª Emissão R\$ 97,10						
Dividend yield nominal	8,0%	8,3%	8,7%	9,1%	9,5%	9,8%
Gross-up de IR (15,0%) ¹²	9,5%	9,8%	10,2%	10,7%	11,1%	11,6%
CDI (% a.a.)	5,5%	5,8%	6,3%	6,7%	6,9%	7,1%
% CDI	172,0%	167,0%	163,3%	160,5%	161,7%	163,5%

¹¹Inclui a distribuição de R\$ 7.000.000,00 de caixa do NE Logistic 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. Os recursos necessários para a referida aquisição poderão ser objeto de nova emissão de cotas.

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. A última parcela do cronograma de tranches 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: $\text{Máximo} (0 ; \{[(VLa \times ATa \times 12) \div 9,35\% + (VLv \times ATv \times 12)] \div 9,35\}) - \text{Preço de Aquisição}_0$, sendo VLa = 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; ATa = área bruta locável objeto de cada contrato de locação vigente à época; VLv = 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; ATv = área bruta locável

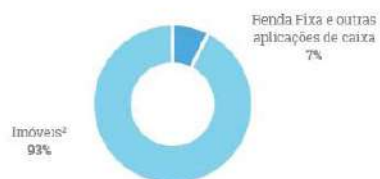
disponível (vaga) à época; e Preço de Aquisição⁰ = R\$ 299.935.828,88. Sobre o volume de cada tranche, o vendedor será responsável pelo pagamento de prêmio de locação mensal equivalente a: $\text{Tranchei} \times 9,35\% \div 12$, atualizado monetariamente em periodicidade anual pro rata die pela variação acumulada do IPCA/IBGE calculada desde a data-base de cada Tranchei. 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. A primeira tranche foi estimada em R\$ 140,5 milhões com pagamento em setembro de 2019.

Sobre o Cotas do NE Logistic, 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 do Quota Purchase and Sale Agreement And Other Covenants (“QPA”), celebrado entre o Fundo e os titulares das cotas do NE Logistic, em 30 de julho 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 Oferta de CRI, conforme descrita no capítulo 3.9 acima.

Portfólio Atual vs. Portfólio Pós-aquisição de Todos Ativos-Alvo (Cenário 4)

Portfólio Atual

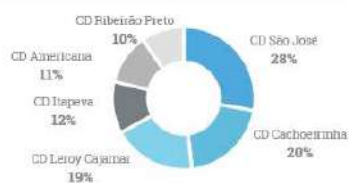
Investimento por classe de ativo (% de ativos)



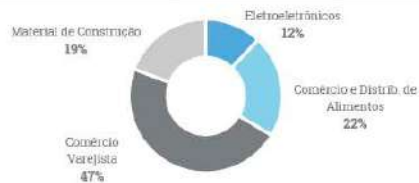
Tipicidade dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



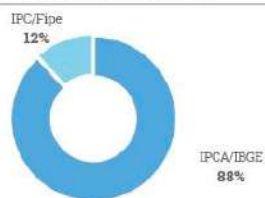
Imóveis¹ (% da receita imobiliária)



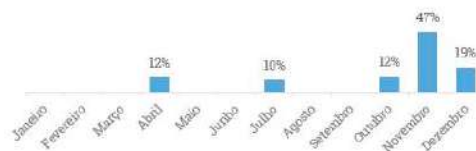
Setor de atuação dos locatários¹ (% da receita imobiliária)



Indexador dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



Atualização monetária dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



Vencimento dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



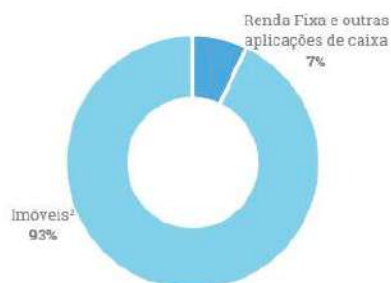
Revisional dos contratos¹³ (% da receita imobiliária)



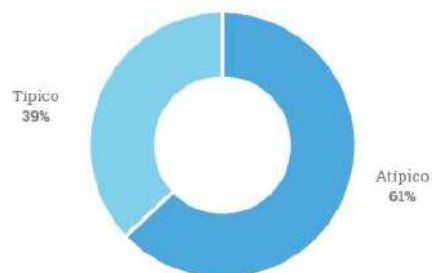
¹Data Base: 28/06/2019. Considera o valor do aluguel nominal integral. ²CD São José (Renner) está marcado contabilmente pelo custo de aquisição. ³Apenas o contrato Dia% Americana poderá ser objeto de propositura de ação revisional.

Portfólio Pós-aquisição de Todos Ativos-Alvo (Cenário 4)

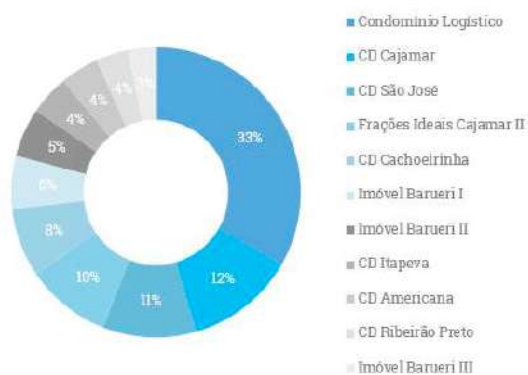
Investimento por classe de ativo¹ (% de ativos)



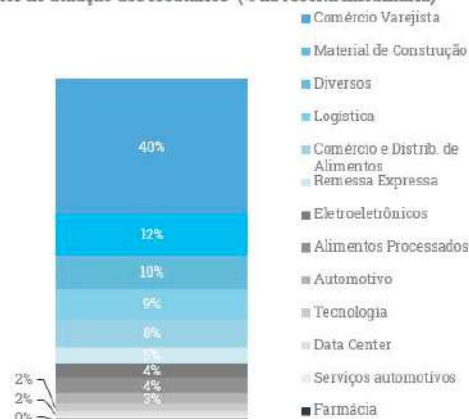
Tipicidade dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



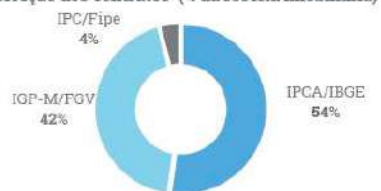
Imóveis¹ (% da receita imobiliária)



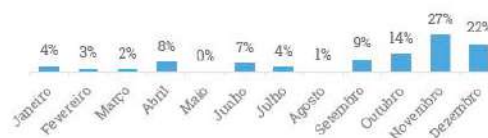
Sector de atuação dos locatários¹ (% da receita imobiliária)



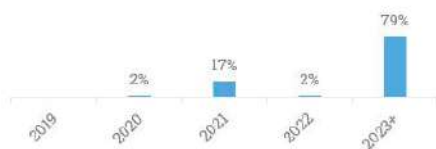
Correção dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



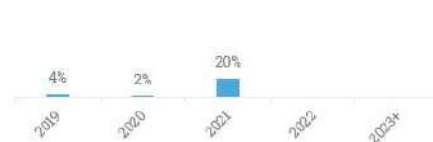
Atualização monetária dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



Vencimento dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



Revisão dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



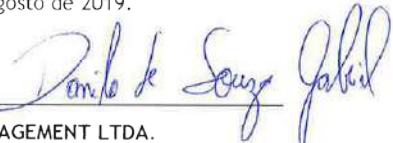
¹Data Base: 28/06/2019. Considera o valor do aluguel nominal integral. ²CD São José está marcado contabilmente pelo custo de aquisição. ³Contratos que poderão ser objeto de propositura de ação revisional: Dia% Americana, Autometal S.A, RFG Comércio, Transportes e Serviços Ltda, Imóvel Cajamar I, Seara 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, 20 de agosto de 2019.


XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

JULIANA YASSUDA
Procuradora


DANILO DE SOUZA GABRIEL
CPF: 137.221.487-90

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 contera, 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, 20 de agosto de 2019.

 XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:

Cargo:

FABRICIO 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, 20 de agosto de 2019.

 
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador

Nome: Flávio Scarpelli Souza
Cargo: CPF: 293.224.508-27

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

LAUDOS DE AVALIAÇÃO DO “CONDOMÍNIO LOGÍSTICO”

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

FINALIDADE: Determinação do Valor de Mercado para Venda para fins de aquisição de ativos conforme a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 .

PROPRIEDADE: Galpão logístico localizado na BR 101 Sul, 5.225, Condomínio Cone Multimodal 1 - Distrito Industrial DIPER - Ponte dos Carvalhos, 54503-900 - Cabo De Santo Agostinho/PE

DATA: 16 de janeiro de 2019



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

São Paulo, 16 de janeiro de 2019.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário
At.: Sr. Pedro Carraz.
XP Asset Management | Imobiliário
pedro.carraz@xpasset.com.br

Ref.: Relatório de Avaliação para XP Log Fundo de Investimento Imobiliário, galpões situados na BR 101 Sul, 5225 , Condomínio Cone Multimodal 1, Distrito Industrial DIPER - Ponte dos Carvalhos, 54503-900 – Cabo de Santo Agostinho/PE.

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o **Valor de Mercado Para Venda** dos imóveis em referência para fins de aquisição de ativos conforme a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 105 páginas. Este relatório foi elaborado para a XP Log Fundo de Investimento Imobiliário para fins de aquisição de ativos conforme a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário
 At.: Sr. Pedro Carraz.
 XP Asset Management | Imobiliário
pedro.carraz@xpasset.com.br

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
 São Paulo, SP 04571-100
 Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 27 de dezembro de 2018:

CONCLUSÃO DE VALORES

PROPRIEDADE: MULTIMODAL 1 (MM1)

Valor Total de Mercado para Venda		R\$150.480.000,00
MATRÍCULA	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
14.620	R\$6.899.000,00	R\$ 824,32/m²
14.621	R\$6.659.000,00	R\$ 784,30/m²
14.622	R\$6.663.000,00	R\$ 784,40/m²
14.623	R\$7.041.000,00	R\$ 800,04/m²
14.624	R\$6.682.000,00	R\$ 783,88/m²
14.625	R\$5.881.000,00	R\$ 775,26/m²
14.626	R\$5.881.000,00	R\$ 775,26/m²
14.627	R\$6.664.000,00	R\$ 783,27/m²
14.628	R\$7.165.000,00	R\$ 831,66/m²
14.609	R\$9.810.000,00	R\$ 840,74/m²
14.610	R\$8.334.000,00	R\$ 796,19/m²
14.611	R\$7.835.000,00	R\$ 792,97/m²
14.612	R\$7.869.000,00	R\$ 793,20 /m²
14.613	R\$7.835.000,00	R\$ 792,97/m²
14.614	R\$7.835.000,00	R\$ 792,97/m²
14.615	R\$7.835.000,00	R\$ 792,97/m²
14.616	R\$7.869.000,00	R\$ 793,20/m²

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário
At.: Sr. Pedro Carraz.
XP Asset Management | Imobiliário
pedro.carraz@xpasset.com.br

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

MATRÍCULA	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
14.617	R\$7.835.000,00	R\$ 792,97/m²
14.618	R\$8.171.000,00	R\$ 795,23/m²
14.619	R\$9.715.000,00	R\$ 836,08/m²

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item "Premissas e Disclaimer" deste Laudo.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

p/

Danielly Melo

Consultora Sênior - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
William Gil
DE5F58EAC568434

DocuSigned by:
William Gil
DE5F58EAC568434

William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
Rogério Cerreti
3301A13E270541F...

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul



Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Imóveis Urbanos, Logísticos, Galpões
Endereço:	BR 101 Sul, 5225, Condomínio Cone Multimodal 1 - Distrito Industrial DIPER - Ponte dos Carvalhos, 54503-900 – Cabo de Santo Agostinho/PE
Data da avaliação:	27 de dezembro de 2018
Data da inspeção:	04 de dezembro de 2018
Objetivo:	Determinar o Valor de Mercado para Venda
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de aquisição de ativos conforme a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008
Metodologias:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método Evolutivo e Método de Capitalização de Renda (Fluxo de Caixa Descontado).
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-18-66032-900824



RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Terreno:	Topografia da área útil:	Muito Boa - sem declividade ou plano
	Formato:	Irregular
	Área:	721.254,00 m ² (conforme Quadro de Áreas)
	Descrição:	Terreno plano, com bom uso e construção em estado regular. Tem boa localização em frente a rodovia de acesso à capital do estado

Blocos, Edificações e Benfeitorias

Multimodal 1 G02 M01 – Matrícula 14.620:	Área Construída Total:	2.184,93 m ² (conforme Quadro de áreas)
	Fração Ideal:	0,01160378 (conforme Quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	04 anos
	Vida Remanescente:	76 anos
Multimodal 1 G02 M02 – Matrícula 14.621:	Área Construída Total:	2.108,94 m ² (conforme Quadro de áreas)
	Fração Ideal:	0,01177173 (conforme Quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	04 anos
	Vida Remanescente:	76 anos
Multimodal 1 G02 M03 – Matrícula 14.622:	Área Construída Total:	2.110,00 m ² (conforme Quadro de áreas)
	Fração Ideal:	0,01177719 (conforme Quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	04 anos
	Vida Remanescente:	76 anos
Multimodal 1 G02 M04 – Matrícula 14.623:	Área Construída Total:	2.229,84 m ² (conforme Quadro de áreas)
	Fração Ideal:	0,01220211 (conforme Quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	04 anos
	Vida Remanescente:	76 anos
Multimodal 1 G02 M05 – Matrícula 14.624:	Área Construída Total:	2.115,99 m ² (conforme Quadro de áreas)
	Fração Ideal:	0,0111860 (conforme Quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	04 anos
	Vida Remanescente:	76 anos
Multimodal 1 G02 M06 – Matrícula 14.625:	Área Construída Total:	1.862,29 m ² (conforme Quadro de áreas)
	Fração Ideal:	0,01051758 (conforme Quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	04 anos
	Vida Remanescente:	76 anos



RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

Multimodal 1 G02 M07 – Matrícula 14.626:	Área Construída Total:	1.862,29 m² (conforme Quadro de áreas)
	Fração Ideal:	0,01051758 (conforme Quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	04 anos
	Vida Remanescente:	76 anos
Multimodal 1 G02 M08 – Matrícula 14.627:	Área Construída Total:	2.110,38 m² (conforme Quadro de áreas)
	Fração Ideal:	0,01179605 (conforme Quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	04 anos
	Vida Remanescente:	76 anos
Multimodal 1 G02 M09 – Matrícula 14.628:	Área Construída Total:	2.269,02 m² (conforme Quadro de áreas)
	Fração Ideal:	0,01194496 (conforme Quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	04 anos
	Vida Remanescente:	76 anos
Multimodal 1 G03 M01 – Matrícula 14.609:	Área Construída Total:	3.106,81 m² (conforme Quadro de áreas)
	Fração Ideal:	0,01617770 (conforme Quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	04 anos
	Vida Remanescente:	76 anos
Multimodal 1 G03 M02 – Matrícula 14.610:	Área Construída Total:	2.269,02 m² (conforme Quadro de áreas)
	Fração Ideal:	0,01451268 (conforme Quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	04 anos
	Vida Remanescente:	76 anos
Multimodal 1 G03 M03 – Matrícula 14.611:	Área Construída Total:	2.481,36 m² (conforme Quadro de áreas)
	Fração Ideal:	0,0169924 (conforme Quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	04 anos
	Vida Remanescente:	76 anos
Multimodal 1 G03 M04 – Matrícula 14.612:	Área Construída Total:	2.492,12 m² (conforme Quadro de áreas)
	Fração Ideal:	0,01375469 (conforme Quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	04 anos
	Vida Remanescente:	76 anos
Multimodal 1 G03 M05 – Matrícula 14.613:	Área Construída Total:	2.481,36 m² (conforme Quadro de áreas)
	Fração Ideal:	0,0139924 (conforme Quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	04 anos
	Vida Remanescente:	76 anos



RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

Multimodal 1 G03 M06 – Matrícula 14.614:	Área Construída Total:	2.481,36 m² (conforme Quadro de áreas)
	Fração Ideal:	0,01369924 (conforme Quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	04 anos
	Vida Remanescente:	76 anos
Multimodal 1 G03 M07 – Matrícula 14.615:	Área Construída Total:	2.481,36 m² (conforme Quadro de áreas)
	Fração Ideal:	0,01369924 (conforme Quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	04 anos
	Vida Remanescente:	76 anos
Multimodal 1 G03 M08 – Matrícula 14.616:	Área Construída Total:	2.492,12 m² (conforme Quadro de áreas)
	Fração Ideal:	0,01375469 (conforme Quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	04 anos
	Vida Remanescente:	76 anos
Multimodal 1 G03 M09 – Matrícula 14.617:	Área Construída Total:	2.481,36 m² (conforme Quadro de áreas)
	Fração Ideal:	0,01369924 (conforme Quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	04 anos
	Vida Remanescente:	76 anos
Multimodal 1 G03 M10 – Matrícula 14.618:	Área Construída Total:	2.587,48 m² (conforme Quadro de áreas)
	Fração Ideal:	0,01424610 (conforme Quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	04 anos
	Vida Remanescente:	76 anos
Multimodal 1 G03 M11 – Matrícula 14.619:	Área Construída Total:	3.076,66 m² (conforme Quadro de áreas)
	Fração Ideal:	0,01611039 (conforme Quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	04 anos
	Vida Remanescente:	76 anos
OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas <i>in loco</i> por nossos técnicos.		
Acessibilidade:	Através da BR 101	
Vizinhança:	Industrial e residencial com alguns pontos comerciais	
Infraestrutura logística:	Rodoviária	
Transporte:	Privado	
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível	



RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

DOCUMENTAÇÃO

Registros:	CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, HIPOTECAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DO MUNICÍPIO E COMARCA DE CABO DE SANTO AGOSTINHO, ESTADO DE PERNAMBUCO sob matrículas de números entre 14.620 a 14.628 e entre 14.609 a 14.619
Outros:	Rent Roll, Despesas e Quadro de Áreas

ZONEAMENTO

Zona:	ZECE 2 - Zona Especial de Consolidação Estratégica 2
Uso:	Logístico e Industrial
Taxa de Ocupação:	0,60
Coefficiente de aproveitamento	Não consta

MERCADO

Os imóveis avaliados estão localizados no município de Cabo de Santo Agostinho, no estado de Pernambuco, na zona sul da Mesorregião Metropolitana do Recife. Seu perfil ocupacional é composto por galpões, residências e pequenos pontos comerciais. Possui densidade média de ocupação, com pouca verticalização e vários terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência de empreendimentos voltados a indústria, serviços e logística.

A pesquisa indicou alta oferta de terrenos à venda e média oferta de galpões para locação. Em termos de demanda, o mercado apresenta pouca atividade de transações de venda de terrenos. Galpões são usualmente locados após um período de exposição a mercado de 06 meses.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 129,33 e R\$ 200,00/m², com áreas variando entre 11.500,00 m² e 201.650,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 16,00/m² e R\$ 19,00/m² com áreas variando entre 2.091,00m² e 36.386,13m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- Juntamente com Ipojuca, a cidade de Cabo de Santo Agostinho concentra um dos maiores centros industriais do Estado de Pernambuco, o Complexo Industrial de Suape;
- A cidade possui excelente transporte rodoviário, com fácil acesso às diferentes regiões do Brasil;
- Percebemos valorização no mercado de aluguel de armazéns, com uma possível tendência de superar o mercado de venda de terrenos.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- O mercado de venda de terrenos está em desvantagem com valores inferiores aos apresentados em anos anteriores.



RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

CONCLUSÃO DE VALORES

Valor de Mercado para Venda Matrícula. 14.620:	R\$6.899.000,00 (Seis Milhões Oitocentos e Noventa e Nove Mil Reais)	R\$824,32/m²
Valor de Mercado para Venda Matrícula. 14.621:	R\$6.659.000,00 (Seis Milhões Seiscentos e Cinquenta e Nove Mil Reais)	R\$784,30/m²
Valor de Mercado para Venda Matrícula. 14.622:	R\$6.663.000,00 (Seis Milhões Seiscentos e Sessenta e Três Mil Reais)	R\$784,40/m²
Valor de Mercado para Venda Matrícula. 14.623:	R\$7.041.000,00 (Sete Milhões e Quarenta e Um Mil Reais)	R\$800,04/m²
Valor de Mercado para Venda Matrícula. 14.624:	R\$6.682.000,00 (Seis Milhões Seiscentos e Oitenta e Dois Mil Reais)	R\$783,88/m²
Valor de Mercado para Venda Matrícula. 14.625:	R\$5.881.000,00 (Cinco Milhões Oitocentos e Oitenta e Um Mil Reais)	R\$775,26/m²
Valor de Mercado para Venda Matrícula. 14.626:	R\$5.881.000,00 (Cinco Milhões Oitocentos e Oitenta e Um Mil Reais)	R\$775,26/m²
Valor de Mercado para Venda Matrícula. 14.627:	R\$6.664.000,00 (Seis Milhões Seiscentos e Sessenta e Quatro Mil Reais)	R\$783,27/m²
Valor de Mercado para Venda Matrícula. 14.628:	R\$7.165.000,00 (Sete Milhões Cento e Sessenta e Cinco Mil Reais)	R\$831,66/m²
Valor de Mercado para Venda Matrícula. 14.609:	R\$9.810.000,00 (Nove Milhões Oitocentos e Dez Mil Reais)	R\$840,74/m²
Valor de Mercado para Venda Matrícula. 14.610:	R\$8.334.000,00 (Oito Milhões Trezentos e Trinta e Quatro Mil Reais)	R\$796,19/m²
Valor de Mercado para Venda Matrícula. 14.611:	R\$7.835.000,00 (Sete Milhões Oitocentos e Trinta e Cinco Mil Reais)	R\$792,97/m²
Valor de Mercado para Venda Matrícula. 14.612:	R\$7.869.000,00 (Sete Milhões Oitocentos e Sessenta e Nove Mil Reais)	R\$793,20/m²
Valor de Mercado para Venda Matrícula. 14.613:	R\$7.835.000,00 (Sete Milhões Oitocentos e Trinta e Cinco Mil Reais)	R\$792,97/m²
Valor de Mercado para Venda Matrícula. 14.614:	R\$7.835.000,00 (Sete Milhões Oitocentos e Trinta e Cinco Mil Reais)	R\$792,97/m²
Valor de Mercado para Venda Matrícula. 14.615:	R\$7.835.000,00 (Sete Milhões Oitocentos e Trinta e Cinco Mil Reais)	R\$792,97/m²
Valor de Mercado para Venda Matrícula. 14.616:	R\$7.869.000,00 (Sete Milhões Oitocentos e Sessenta e Nove Mil Reais)	R\$793,20/m²
Valor de Mercado para Venda Matrícula. 14.617:	R\$7.835.000,00 (Sete Milhões Oitocentos e Trinta e Cinco Mil Reais)	R\$792,97/m²
Valor de Mercado para Venda Matrícula. 14.618:	R\$8.171.000,00 (Oito Milhões Cento e Setenta e Um Mil Reais)	R\$795,23/m²
Valor de Mercado para Venda Matrícula. 14.619:	R\$9.715.000,00 (Nove Milhões Setecentos e Quinze Mil Reais)	R\$836,08/m²

DS DS
NG RE



Mapa e fotos da propriedade em estudo



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ENTRADA GALPÃO 02



Fonte: Cushman & Wakefield

ENTRADA



Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário | XI



ESPAÇO DE CONVIVÊNCIA



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO 02



Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário | XII

DOCAS GALPÃO 02



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO 03



Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário | XIII

ESPAÇO DE CONVIVÊNCIA



Fonte: Cushman & Wakefield

ENTRADA GALPÃO 03



Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário | XIV



GALPÃO 03



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO 03



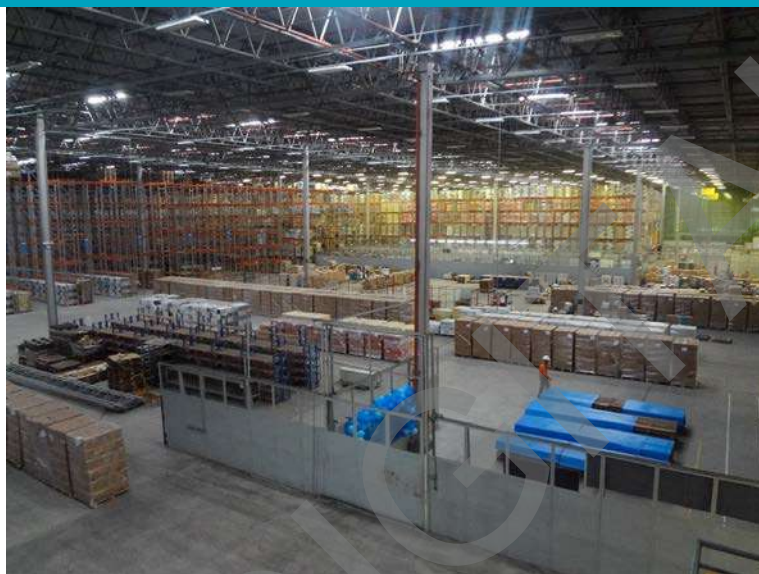
Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário | XV



GALPÃO 03



Fonte: Cushman & Wakefield



Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	IV
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	X
ÍNDICE	XVII
INTRODUÇÃO	19
OBJETOS	19
OBJETIVO	19
FINALIDADE	19
DESTINATÁRIO	19
DIVULGAÇÃO DO LAUDO	19
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO	19
DOCUMENTAÇÃO	20
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO	21
ASPECTOS GERAIS	22
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	22
ACESSO	22
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA	22
CONCLUSÃO	23
ANÁLISE MERCADOLÓGICA	24
CENÁRIO ECONÔMICO	24
MERCADO DE SUAPE	27
O MERCADO NO ENTORNO DO IMÓVEL	27
OFERTA E DEMANDA	27
PREÇOS PRATICADOS	28
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	28
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	29
DESCRIÇÃO DO TERRENO	29
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	31
QUADRO DE ÁREAS	32
ZONEAMENTO	33
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO	34
AVALIAÇÃO	35



ÍNDICE

PROCESSO DE AVALIAÇÃO	35
METODOLOGIA	35
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	38
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO	46
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – GALPÃO REFRIGERADO	54
CONCLUSÃO – GALPÃO REFRIGERADO	57
MÉTODO EVOLUTIVO	58
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	58
DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÃO	65
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	86
CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL	87
TAXA DE DESCONTO	88
SUMÁRIO DE VALORES	93
CONCLUSÃO FINAL DE VALORES	94
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	96
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	102
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	105
ANEXOS	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	AA



Introdução

Objetos

Os objetos desta avaliação são os galpões localizados na BR 101 Sul, 5225 , Condomínio Cone Multimodal 1 - Distrito Industrial DIPER – Ponte dos Carvalhos, 54503-00 - Cabo de Santo Agostinho/PE.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo **determinar o Valor de Mercado para Venda** dos imóveis supracitados.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de aquisição de ativos conforme a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao fim aqui descrito.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante XP Log Fundo de Investimento Imobiliário.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa Contratante.

Divulgação do Laudo

Este relatório foi elaborado para a XP Log Fundo de Investimento Imobiliário para fins de aquisição de ativos conforme a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 26 de dezembro de 2018;
- Data da vistoria da propriedade: 4 de dezembro de 2018.



Documentação

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

Estão registrados no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos do Município e Comarca de Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco sob as matrículas de número 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 e 14.619.

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Rent Roll e Despesas
-----------------------------	----------------------

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se Engenho Cedro 4B. Consiste em vinte matrículas que fazem parte do Condomínio Cone Multimodal 1 e está localizado na BR 101 Sul, 5225 - Condomínio Cone Multimodal 1 – Distrito Industrial DIPER – Ponte dos Carvalhos, 54503-900 - Cabo de Santo Agostinho/PE.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 3 km do centro da cidade de Cabo de Santo Agostinho;
- 17,5 km do Aeroporto internacional de Recife;
- 23,8 km do porto do Suape; e
- 27,6 km do centro da cidade de Recife.

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield



Aspectos gerais

A propriedade está localizada na Mesorregião Metropolitana do Recife, localizada no município de Cabo de Santo Agostinho/PE. A região é cercada pelo polo industrial do estado de Pernambuco, o Complexo Industrial de Suape. Além disso, o município é um importante centro turístico do estado e suas praias são nacionalmente conhecidas.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

- População: A população de Cabo de Santo Agostinho segundo o último censo realizado em 2010 era de 185.025 habitantes, com expectativa de crescimento para 2018 de 205.112 habitantes (IBGE);
- Pontos fortes: Os pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e proximidade a shopping centers e centros de negócios e serviços. Cabo de Santo Agostinho também se beneficia de seu porto, o maior da região nordeste, tornando a cidade muito atraente para os investidores.

Ocupação circunvizinha

Industrial, residencial e comercial.

Acesso

Nível regional

O município de Cabo de Santo Agostinho faz parte da Mesorregião Metropolitana do Recife. O principal acesso rodoviário para essa região é a rodovia BR-101.

Nível municipal

A propriedade está localizada na porção sudoeste do centro do município, sendo as principais vias de acesso a esta região as rodovias PE-060 e BR-101.

Nível local

A principal via de acesso às propriedades é a Rodovia PE-060. A rodovia é pavimentada e tem duas faixas de rolamento em cada direção (via de mão dupla).

Seu estado de conservação é regular.

Tem uma inclinação de 3%, o que não interfere no acesso por caminhões e carretas.

Infraestrutura logística

A região conta com o Aeroporto Internacional do Recife/Guararapes – Gilberto Freyre, que opera voos domésticos e internacionais regulares, assim como transporte de cargas.

O Porto do Suape está localizado a uma distância de aproximadamente 23,8 Km do avaliando.



Conclusão

As propriedades são bem localizadas e estão em um estado regular de conservação com toda a infraestrutura disponível para seu uso. O porto de Suape sendo o maior da região nordeste é considerado um grande atrativo para grandes investidores e indústrias

VIA DIGITAL



Análise Mercadológica

Cenário econômico

O Brasil está pouco a pouco se recuperando da crise econômica, que se estende desde 2014. Os indicadores econômicos já indicam uma leve melhora e, com a definição do cenário eleitoral, os investimentos internos e externos podem se tornam mais sólidos. Além disso, com o resultado político estabelecido, a oscilação do dólar e da bolsa de valores tende a diminuir.

Em termos econômicos, o crescimento anual projetado do PIB (2018) passou de 2,82% em abril para 1,52% em outubro, segundo a consultoria LCA. Essa redução é decorrente, sobretudo, da greve dos caminhoneiros de maio, das fortes incertezas eleitorais e do fraco desempenho da indústria. Além disso, o Banco Central sinalizou o encerramento do período de corte de juros e, dessa forma, a SELIC permanecerá em 6,5% até o final do ano, segundo projeções. Porém, declarações recentes do Copom sinalizam um possível aumento dos juros no futuro, uma vez que a inflação está acelerando neste final de ano. Além disso, a taxa de desemprego de outubro está projetada em 11,4% e o indicador fechará o ano em 12,08%, resultado menor do que 2017, de 12,74%.

O IPCA foi altamente impactado pela paralisação de maio, efeito este influenciado pelos setores de combustíveis e supermercados, beneficiado pelo temor do desabastecimento das famílias. Porém, economistas sugerem que este fenômeno foi momentâneo e será diluído ao longo do tempo. De fato, o IPCA encerrou agosto em -0,09% - ou seja, os preços diminuíram ao longo do mês. Mas, com a pressão de Alimentos, Bebidas e Vestuário, a taxa de inflação de setembro acelerou consideravelmente, acima do esperado pelo mercado. Dessa forma, o IPCA para 2018 foi revisado e especialistas projetam que encerrará o ano em 4,42%, muito próximo à meta de 4,5%.

Além disso, outro importante indicador inflacionário para o mercado imobiliário é o IGP-M, que encerrou setembro em 1,52%. Projeções indicam que o IGP-M encerrará outubro em 0,90% e finalizará 2018 em 9,73%. Esse resultado é bem acima do ocorrido em 2017, de -0,52%. Esse grande aumento do indicador se deve, sobretudo, à expansão do IPA (Índice de Preços ao Produtor Amplo), que registrou uma aceleração expressiva acumulada ao longo desse ano.

A taxa de câmbio alcançou a média de R\$4,12 em setembro e projeções indicam que fechará 2018 em R\$3,70 – após o fervor das eleições. Esse fenômeno é influenciado, por um lado, pelo cenário externo desfavorável – economia dos EUA fortalecida, acoplada ao aumento da taxa de juros pelo FED, batalhas comerciais entre EUA, China e Turquia, crise econômica na Argentina - e, por outro, pelo cenário ainda incerto em relação as novas propostas do novo presidente.

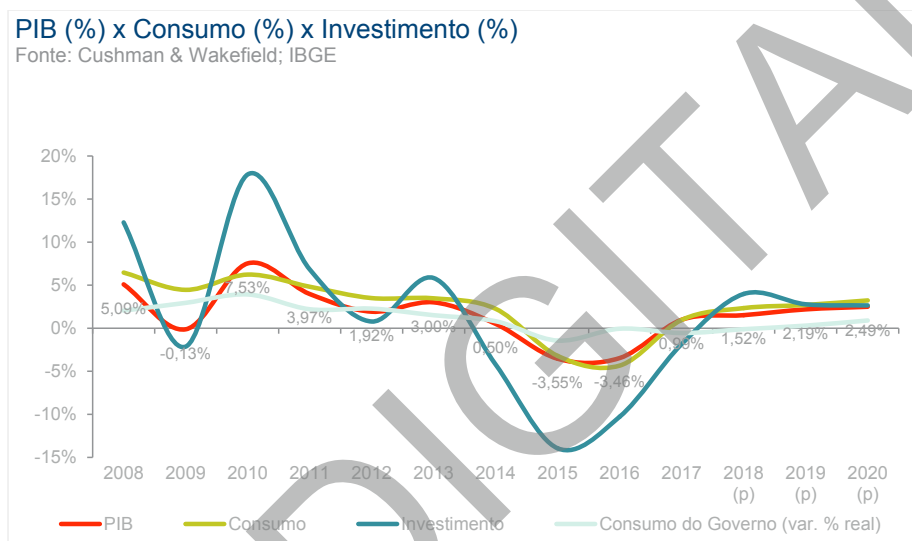
O índice EMBI+ Brasil, conhecido como Risco-Brasil, cresceu significativamente em junho, muito em parte devido à greve dos caminhoneiros. Em setembro, após uma leve queda, a variável voltou a crescer devido ao conturbado cenário político. Em 2017, a média foi de 239 pontos-base, e espera-se que ao final de 2018, atinja 223 pontos-base. Como já explicitado, tanto o cenário externo como interno contribuem para o Risco-Brasil se tornar mais sensível, assim como a taxa de câmbio.



Apesar do cenário interno adverso, é importante levar em consideração que o país passou por uma intensa crise econômica nos últimos anos. Os resultados de 2018 indicam, no geral, uma tímida recuperação econômica. Porém, as eleições fizeram com que a economia sofresse muitas oscilações e o dólar passasse a ser o indicador que mais sentiu esse impacto. Projeções indicam que pouco a pouco, a economia tenderá a se normalizar, com menos flutuações e mais certezas em relação à pauta econômica do novo presidente.

PIB (%) x Consumo (%) x Investimento (%)

Fonte: Cushman & Wakefield; IBGE





Projeções

Economia	2014	2015	2016	2017	2018
PIB Real, %	0,50	-3,55	-3,46	0,99	1,52
Taxa de Desemprego, %	6,82	8,52	11,51	12,74	12,08
Empregos em Escritórios,					
Brasil	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
Faturamento Varejo, %	8,46	3,18	4,50	2,30	4,46
Volume, %	2,23	-4,35	-6,25	2,09	1,72
Preço Médio, %	6,23	7,53	10,75	0,20	2,74
Produção Industrial, %	-3,02	-8,25	-6,41	2,52	2,50
IPCA, %	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 (final de período), %	11,75	14,25	13,75	7,00	6,50
R\$/US\$ (final de período)	2,66	3,90	3,26	3,31	3,70
EMBI+ Brasil (final de período)	259	523	328	240	223

Fonte: Cushman and Wakefield (nov/18)



Mercado de Suape

Cabo de Santo Agostinho é um município do estado de Pernambuco. Pertence à zona sul da Mesorregião Metropolitana do Recife, sendo um dos integrantes da Região Metropolitana do Recife. Faz parte da Microrregião de Suape, e juntamente com Ipojuca, concentra um dos maiores polos industriais do Estado de Pernambuco, o Complexo Industrial de Suape. O município é um importante polo turístico do estado, sendo suas praias nacionalmente conhecidas.

Podemos destacar como municípios limites Ipojuca, Jaboatão dos Guararapes, Escada, Vitória de Santo Antão e Moreno.

De acordo com estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) para 2018 a sua população está em torno de 205.112 habitantes.

O Produto Interno Bruto (PIB) do Cabo de Santo Agostinho é o segundo maior da Microrregião de Suape e a quarta maior economia do estado. Podemos destacar três setores predominantes, a agropecuária, a indústria e o serviços.

Agricultura é setor menos relevante na economia de Cabo de Santo Agostinho, somando um valor adicionado de 0,44% de toda a economia. No passado o município era praticamente da monocultura de cana de açúcar, graças à criação de engenho que o Cabo passou a existir como um próspero povoado e mais tarde como um município. No entanto, esta atividade passou a perder importância, principalmente após a criação do Complexo Industrial e Portuário de Suape, no final dos anos 70.

A indústria é o setor mais relevante na economia cabense, representando cerca de 55,4% da economia. O município tem uma das indústrias mais fortes e a mais diversificada de Pernambuco e da região nordeste.

Dentre algumas das principais indústrias da região nordeste, podemos destacar nessa região a Refrescos Guararapes Ltda. (Coca-Cola), a Copagás Distribuidora de Gás Ltda., Petrobrás Distribuidora S/A, Shell do Brasil S/A, a Pamesa S/A, a Unilever S/A e a Pepsico do Brasil.

O mercado no entorno do imóvel

A ocupação no entorno da propriedade é predominantemente logística e industrial, com algumas áreas residenciais. A região também possui vários terrenos não desenvolvidos e alguns imóveis comerciais.

Oferta e demanda

Como evidenciado na pesquisa, o mercado de vendas de terrenos em Cabo de Santo Agostinho está desacelerado, ainda aguardando um retorno da economia. Há muitos terrenos oferecidos e pouca demanda.

O oposto acontece com o mercado de armazéns logísticos disponíveis, que aparentemente está sendo mais procurado, com poucas observações de desenvolvimento de novas construções.



Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 129,33 e R\$ 200,00/m², com áreas variando entre 11.500,00 m² e 201.650,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 16,00/m² até R\$ 19,00/m² com áreas variando entre 2.091,00 m² e 36.386,13 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

Considerações sobre a propriedade

Entendemos que o posicionamento de mercado das propriedades em estudo possui um grau de atratividade médio, considerando o atual nível de demanda detectado em propriedades concorrentes. Em relação à oferta atual, foram observados armazéns com finalidades semelhantes, com acesso e localização tão bons quanto os do avaliando.

Em termos mais gerais, as propriedades têm vantagens óbvias devido à sua localização, gozam de acesso privilegiado tanto às principais rodovias do estado quanto à proximidade com o porto de Suape.

Entendemos que o mercado está em um momento de recuperação, cujos efeitos são agora vistos nos preços pedidos da região, principalmente nos preços da terra.

A expectativa de mudanças no mercado é baseada nos preços pedidos de locação dos galpões, que mostra um começo de recuperação.



Análise da Propriedade

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 721.254,00 m²;
- Área de preservação permanente (APP): 154.402,98 m²;
- Demais áreas com restrição: 39.536,19 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada regular;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
 - Água potável
 - Coleta de resíduos
 - Correios
 - Energia elétrica
 - Escoamento de água pluviais
 - Gás
 - Iluminação pública
 - Rede de esgoto
 - Sistema viário
 - Telefone
 - Internet
 - Transporte coletivo
 - TV a cabo
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

OBS.: A área do terreno foi obtida através das matrículas do imóvel fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

Descrição das construções e benfeitorias

GALPÃO G02 – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens

Definição

Características

É um armazém refrigerado, atualmente ocupado por três inquilinos diferentes. O edifício possui estrutura mista, cercas verticais em alvenaria e concreto armado com tinta látex e cobertura metálica.

Galpão G02

Composição

Estrutura

Concreto armado

Fachada

Alvenaria pintada

Esquadrias

Alumínio e vidro

Cobertura

Metálica

Circulação Vertical

Escadas

Iluminação

Fluorescente

Segurança Contra Incêndio

Extintores

Segurança Patrimonial

Privada

Capacidade do piso (T/m²)

6,00

Pé direito (m)

12,00

Principais acabamentos internos

Pisos

Concreto de alta resistência e cerâmica

Paredes

Alvenaria emassada e pintada ou revestida com cerâmica

Forros

PVC e mineral modular



Quadro de áreas

Para a determinação do valor deste estudo, as áreas foram obtidas através da correspondência das informações do projeto fornecido com as fotos tiradas durante a inspeção da propriedade.

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE
Área do Terreno (m²):	721.254,00	Quadro de Áreas
ÁREA CONSTRUÍDA		
Galpão G02 - M01	2,184.93	Quadro de Áreas
Galpão G02 - M02	2,108.94	
Galpão G02 - M03	2,110.00	
Galpão G02 - M04	2,229.84	
Galpão G02 - M05	2,115.99	
Galpão G02 - M06	1,862.29	
Galpão G02 - M07	1,862.29	
Galpão G02 - M08	2,110.38	
Galpão G02 - M09	2,269.02	
Galpão G03 - M01	3.106,81	
Galpão G03 - M02	2.639,21	
Galpão G03 - M03	2.481,36	Quadro de Áreas
Galpão G03 - M04	2.492,12	
Galpão G03 - M05	2.481,36	
Galpão G03 - M06	2.481,36	
Galpão G03 - M07	2.481,36	
Galpão G03 - M08	2.492,12	
Galpão G03 - M09	2.481,36	
Galpão G03 - M10	2.587,48	
Galpão G03 - M11	3.076,66	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	47.654,88	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS.: As áreas construídas foram extraídas das plantas fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Cabo de Santo Agostinho são determinadas pela Lei Complementar nº3.109 de 22 de dezembro de 2011, que é a lei de uso e ocupação do solo do município de Cabo de Santo Agostinho.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZECE 2 - Zona Especial de Consolidação Estratégica 2**.



Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.



A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à ZECE 2 - ZONA ESPECIAL DE CONSOLIDAÇÃO ESTRATÉGICA 2

Usos:

Serviços, Industrial e Logístico.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,60; e
- Coeficiente de Aproveitamento: não consta.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a prefeitura de Cabo de Santo Agostinho.

Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.



Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.



Método Evolutivo

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.



Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

“Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.



Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar Método da Capitalização de Renda através do Fluxo e Caixa Descontado para determinação do Valor de Mercado Para Venda. Para aferição do valor optamos pelo “Método Comparativo de Dados de Mercado” juntamente com o “Método Evolutivo”.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel:



AVALIAÇÃO

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Dificil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.



AVALIAÇÃO

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	Muito Bom - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	Bom - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	Regular - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	Ruim - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	Muito Ruim - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

$$Fator Acesso = \frac{Nota de Acesso do Imóvel Avaliando}{Nota de Acesso do Elemento Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

Fator Área

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

$$Fator Área = \left(\frac{Área do Elemento Comparativo}{Área do Avaliando} \right)^{1/4 \text{ ou } 1/8}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou $1/4$); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou $1/8$).

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliando.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:



$$Fator Topografia = \frac{Nota da Topografia do Imóvel Avaliando}{Nota da Topografia do Elemento Comparativo}$$

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

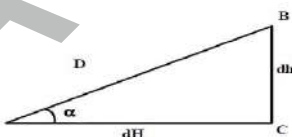
TOPOGRAFIA		
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D < 5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Active até 10%	1,05	Bom- Active até 10%
Active de 10 a 20%	1,11	Regular- Active de 10 a 20%
Active acima de 20%	1,18	Ruim- Active acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dH} \times 100$$



Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.



Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por ser improvável a utilização total desse potencial.

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL

FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela IBAPE)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
CR8N	Custo Residencial Padrão Normal para Edifício 8 pavimentos para respectivo estado
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N \times Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.



AVALIAÇÃO

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDÍCES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
	2.2 Galpão	2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
		2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
3. Especial	3.1 Cobertura	2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
		3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)



Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

É importante notar que se trata de depreciação física, e não contábil.

Critério de Depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd \times (1 - R)$$

Sendo:

LEGENDA

Fator Obsolescência	Foc
Coefficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coefficiente Ross/Heidecke (TABELA 2)	Kd

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:



AVALIAÇÃO

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

a	Novo	f	Necessitando de reparos simples a importantes
b	Entre novo e regular	g	Necessitando de reparos importantes
c	Regular	h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	i	Edificação sem valor
e	Necessitando de reparos simples		

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	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

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.



AVALIAÇÃO

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsolescência:

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	Escritório	Econômico	70	20%
		Simple	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simple	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simple	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Valor de Mercado para Locação

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor De Mercado para Locação**:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

EDIFÍCIO	G03	G02
Valor Unitário (R\$/m²)	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

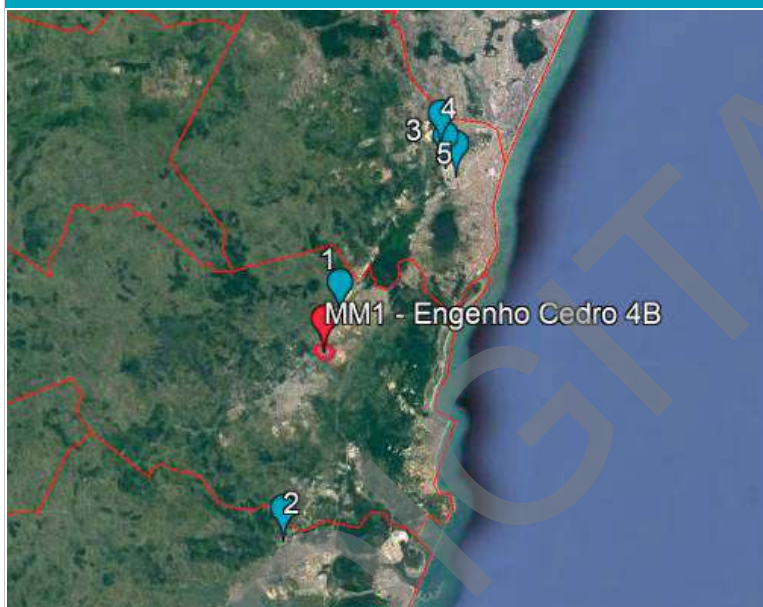
Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em estudo.



AVALIAÇÃO

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.



AVALIAÇÃO

**Amostra Nº 1**

A propriedade denominada Armazenna 5 Suape - Centro Logístico localiza-se na Rodovia BR 101 Sul, s/n - Cabo de Santo Agostinho/PE, distante aproximadamente 800 m do avaliando, possui 21.012,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 18,50/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 15,20/m² de área construída.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Melhor

**Amostra Nº 2**

A propriedade denominada GLP Suape II localiza-se na Rodovia PE 060, Km 12,2 - Ipojuca/PE, distante aproximadamente 14 km do avaliando, possui 36.386,13m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 17,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 18,06/m² de área construída.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar



AVALIAÇÃO

**Amostra Nº 3**

A propriedade denominada Armazenna 2 - Centro Logístico localiza-se na Rua Riachão, 807 - Jaboatão dps Guararapes/PE, distante aproximadamente 10 km do avaliando, possui 8.128,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 19,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 17,80/m² de área construída.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar

**Amostra Nº 4**

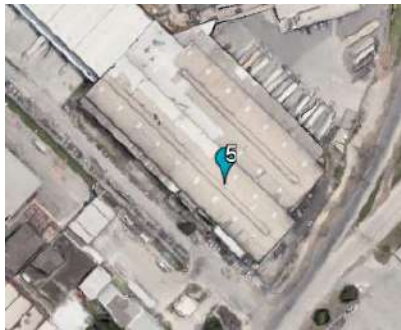
A propriedade denominada Condomínio Industrial Ajam I localiza-se no Eixo de Integração, 732 - Jaboatão dps Guararapes/PE, distante aproximadamente 11 km do avaliando, possui 8.000,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 16,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 16,09/m² de área construída.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar



AValiação



Amostra Nº 5

A propriedade denominada Armazenna 3 - Centro Logístico localiza-se na Rua Porto Franco, 443 - Jaboatão dps Guararapes/PE, distante aproximadamente 10 km do avaliando, possui 2.091,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 19,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 18,13/m² de área construída.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar



AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO MÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
Engenho Cedral 4B BR 101 Sul, 6225 - Condomínio Core Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE 54503-900	721.254,00	28.801,20	-	-	dez-18	-	-	-

COMPARATIVOS

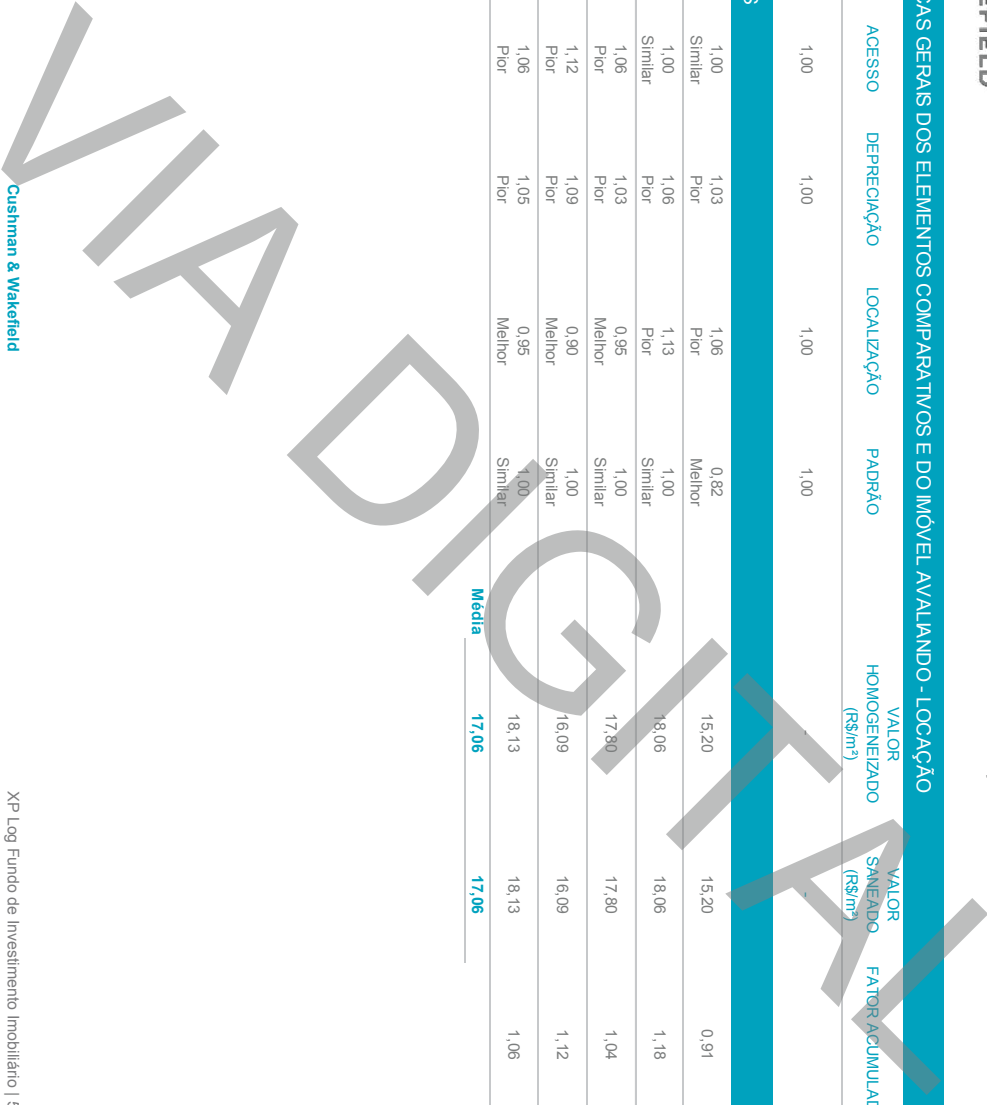
1	Amazonia 5 Suape - Centro Logístico Rodovia BR 101 South, s/n - Cabo de Santo Agostinho/PE	273.842,00	21.012,00	388.722,00	18,50	4-dez	GL Empreendimentos Pereira	Raphael (81) 3878-6046
2	GLP Suape II Rodovia PE 060, Km 12,2 - Ipojuca/PE	50.000,00	36.386,13	618.554,21	12,00	12-nov	GLP Global logistic Properties	Regina Kono (11)3500-3685
3	Amazonia 2 - Centro Logístico Rua Riachão, 807 - Alvoalto dps Guararapes/PE	273.842,00	8.128,00	154.432,00	19,00	4-dez	GL Empreendimentos Pereira	Raphael (81) 3878-6046
4	Condomínio Industrial Ajam I Exo de Integração, 732 - Alvoalto dps Guararapes/PE	90.000,00	8.000,00	128.000,00	16,00	20-ago	Condomínio Industrial Ajam I GL	Ricardo Lira (81) 3476-1166
5	Amazonia 3 - Centro Logístico Rua Porto Franco, 443 - Alvoalto dps Guararapes/PE	28.000,00	2.091,00	39.729,00	19,00	4-dez	GL Empreendimentos Pereira	Raphael (81) 3878-6046

MAKING DIGITAL



AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO						
OFERTA	ACESSO	DEPRECIÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00		
COMPARATIVOS						
1	0,90	1,00	1,03	1,06	0,82	
			Pior	Pior	Melhor	
2	0,90	1,00	1,06	1,13	1,00	
			Pior	Pior	Similar	
3	0,90	1,06	1,03	0,95	1,00	
			Pior	Melhor	Similar	
4	0,90	1,12	1,09	0,90	1,00	
			Pior	Melhor	Similar	
5	0,90	1,06	1,05	0,95	1,00	
			Pior	Melhor	Similar	
Média					17,06	17,06





AVALIAÇÃO

TRATAMENTO DE AMOSTRA - G03

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 17,90

HOMOGENEIZAÇÃO

SANEAMENTO

Limite Superior (+30%)	22,17	Limite Superior	17,97
Limite Inferior (-30%)	11,94	Limite Inferior	16,14
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	11%
		Desvio Padrão	1,33
		Distri. "t" Student	1,53
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	17,06	Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,08
		Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	17,06
		Valor de Mercado para Locação(R\$)	491.218,26



Valor de Mercado para Locação – Galpão Refrigerado

No caso desta propriedade, existe um galpão que é refrigerado. No mercado em geral existem poucos armazéns equipados desta forma, portanto a definição do valor da locação pelo método comparativo é baseada em informação insuficiente do ponto de vista da localização. Desta forma, usamos uma abordagem complementar para a definição do valor da locação deste armazém

ENFOQUE 1 – Comparativo Direto de Dados de Mercado – Valor de Locação

Para este estudo, utilizamos o valor de locação de galpões em várias localidades. Apesar de não ser recomendável por conta das diferenças entre cada mercado, os galpões refrigerados/frigorificados de boa qualidade são raros e a pouca oferta causa uma pressão sobre preços de maneira que observamos, no caso deste produto específico, uma certa coerência de valores, independentemente do mercado.

Realizamos uma homogeneização de valores com base em contratos de galpões aos quais temos acesso em nosso banco de dados, que, todavia, não podem ser totalmente identificados por questões de confidencialidade. Os galpões estão localizados em Guarulhos, São Bernardo do Campo e Embu das Artes de maneira que foi necessário penalizar a localização em 25% para chegarmos a valores coerentes.

O resultado foi um valor de locação médio unitário de R\$32,54/m² construído.

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação para galpões refrigerados e/ou frigorificados.



AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)
A	Engenho Cedro 4B BR 101 Sul, 5225 , Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo	721.254,00	18.853,68	-	-

COMPARATIVOS

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	Embu das Artes/SP	0,00	33.412,59	1.395.871,00	41,78

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	OFERTA	ACESSO	ÁREA	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	
COMPARATIVOS									
5	1,00	1,06 Pior	0,93 Menor	1,00 Similar	0,75 Melhor	1,00 Similar	32,36	32,36	0,75
6	1,00	1,00 Similar	0,93 Menor	1,00 Similar	0,75 Melhor	1,00 Similar	31,06	31,06	0,68
7	1,00	1,00 Similar	1,07 Maior	0,99 Melhor	0,75 Melhor	1,00 Similar	34,20	34,20	0,82
						Média	32,54	32,54	



AVALIAÇÃO

TRATAMENTO DE AMOSTRA - G02

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 43,65

HOMOGENEIZAÇÃO**SANEAMENTO**

Limite Superior (+30%)	42,30	Limite Superior	34,26
Limite Inferior (-30%)	22,78	Limite Inferior	30,82
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	3	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	11%
		Desvio Padrão	1,58
		Distri. "t" Student	1,89
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	32,54	Número de Elementos Após Saneamento	3
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,05
		Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	32,54
		Valor de Mercado para Locação(R\$)	613.503,35

Apesar de lidarmos com 80% das amostras sendo transações realizadas, temos uma limitação para a utilização dos cálculos acima, devido à localização do imóvel avaliando, apesar de compensada por um desconto de 25% sobre os comparativos, é muito diferente das amostras utilizadas.

Dessa forma, realizamos um cálculo adicional buscando fundamentar de forma mais assertiva o patamar de valor de locação buscado.

ENFOQUE 2 – Diferença de valor entre galpões convencionais e os refrigerados/frigorificados

Neste segundo enfoque calculamos a diferença média entre os galpões convencionais e os refrigerados/frigorificados da próprio avaliando e de outros empreendimentos, de maneira a determinarmos um fator com o qual podemos estimar - a partir do valor de locação do galpão convencional -, o valor das unidades refrigeradas/frigorificadas.

ANÁLISE**Valores de contratos - VORTX****Diferença**

Média – Galpões Refrigerados

R\$ 41,00/m²

215,79%

Média – Galpões Convencionais

R\$ 19,00/m²

Valor do Galpão Padrão (R\$/m²)**R\$ 17,06****ANÁLISE****Valores de contratos – São Bernardo do Campo/SP****Diferença**

Média de Valor – Galpão Refrigerado

R\$ 43,39/m²

179,89 %

Média de Valor – Galpão Convencional

R\$ 24,12/m²



AVALIAÇÃO

Valores de contratos – Guarulhos/SP		Diferença
Média de Valor – Galpão Refrigerado	R\$ 45,78/m²	
Média de Valor – Galpão Convencional	R\$ 25,84/m²	177,17 %
Valores de contratos – Embú das Artes/SP		Diferença
Média de Valor – Galpão Refrigerado	R\$ 41,78/m²	
Média de Valor – Galpão Convencional	R\$ 25,78/m²	162,25 %
Média de diferenças		178,53%
Valor de Locação (R\$/m²)		R\$ 32,54

Notamos que os valores variam entre 62,25% e 115,79% acima dos valores dos galpões convencionais com a mediana de 78,53%.

Ademais, nós aplicamos esse fator ao valor dos galpões convencionais da maneira explicada abaixo:

Valor de Locação (galpões refrigerados) = Valor de Locação (galpões convencionais) x (1 + 78,53%)

Sendo assim:

Valor de Locação (galpões refrigerados) = R\$ 17,06 x 1,7853 = R\$ 30,45/m²

Conclusão – Galpão Refrigerado

Obtivemos duas evidências de que os valores de locação de galpões refrigerados/frigorificados são superiores aos dos galpões convencionais. Os resultados obtidos nos dois enfoques são próximos, ainda que não embasados pela norma. Por outro lado, as informações recebidas do cliente indicam claramente que o valor calculado está representado na forma de contratos vigentes, o que contribui para corroborar os cálculos.

Os contratos celebrados em anos anteriores carregam um peso significativo de inflação sobre os valores atuais, da mesma forma que ocorre com os contratos de galpões convencionais, em geral com valores unitários superiores ao patamar praticado no mercado. Portanto, acreditamos também que os contratos de galpões refrigerados/frigorificados teriam valores abaixo dos praticados nos contratos vigentes se fossem firmados na data atual.

Dessa forma, adotaremos o valor de locação referencial a média entre os dois enfoques, que são R\$ 30,45/m² e R\$ 32,54/m², resultando em **R\$31,49/m² construído** para os galpões equipados com sistema de refrigeração



Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Determinação do valor de terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado.

A metodologia foi descrita na seção anterior.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise:



Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.



AValiação



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rua Vera Cruz, Jabotão dos Guararapes/PE, distante aproximadamente 10 km do avaliando, possui 11.500,00m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZIP 1 - Zona de Interesse Produtivo 1 Jabotão.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 130,43/m². O preço ajustado é R\$ 131,79/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rodovia BR 101 South, Jabotão dos Guararapes/PE, distante aproximadamente 12 km do avaliando, possui 52.000,00m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZIP 1 - Zona de Interesse Produtivo 1 Jabotão.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 192,31/m². O preço ajustado é R\$ 193,51/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor



AVALIAÇÃO

**Amostra Nº 3**

A propriedade localiza-se na Rodovia Antiga Estrada Rodovia, Cabo de Santo Agostinho/PE, distante aproximadamente 3 km do avaliando, possui 201.650,00/m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZECE 1 - Zona Especial de Consolidação Estratégica 1.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 200,00/m². O preço ajustado é R\$ 167,90/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar

**Amostra Nº 4**

A propriedade localiza-se na Rodovia Armínio Guilherme, Cabo de Santo Agostinho/PE, distante aproximadamente 10 km do avaliando, possui 46.393,00/m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI - Macro área do Suape.

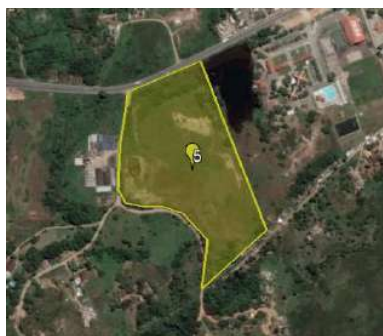
O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 129,33/m². O preço ajustado é R\$ 135,84/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior



AVALIAÇÃO



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Road Antiga Estrada Rodovia, Cabo de Santo Agostinho/PE, distante aproximadamente 8 km do avaliando, possui 64.544,00/m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona Juçaral.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 179,88/m². O preço ajustado é R\$ 198,53/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior



AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELIMINOS COMPARATOS DE 100 MÓVEL ATUAL COM											
LOGRADOURO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE DE AP (m²)	DIMENS ATUAL COM RESTIÇÃO (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO TOTAL POR ÁREA (R\$)	UNIDADE POR ÁREA (R\$/m²)	DATA DE INICIAÇÃO	Nº ORÇAMENTO	CONTATO	TELEFONE
A Logradouro: Rua do Sol, 2225 - Condomínio Core Alameda 1 - Cacho de Santo Agostinho/PE 54600-000	721.254,00	154.402,88	38.536,19	546.708,75	47.654,88	1.560.000,00	320,4	17-08	ALBUQUERQUE MIRANINHO	Lucas 6209	(081) 996971-6209
1 Rua Vera Cruz, Alameda dos Guaranês/PE	11.500,00	0,00	0,00	11.500,00	0,00	1.560.000,00	320,4	17-08	ALBUQUERQUE MIRANINHO	Lucas	(081) 996971-6209
2 Road R101 South, Alameda dos Guaranês/PE	52.000,00	0,00	0,00	52.000,00	0,00	10.000.000,00	192,31	16-02	Imobiliária Novo Recife	Helena (81) 90905-5650	
3 Road Rodovia Estadual Rodovia Cacho de Santo Agostinho/PE	201.650,00	0,00	0,00	201.650,00	0,00	40.320.000,00	200,05	21-02	NE Connection	Petrobol (81) 981858317	(81) 4102-5213
4 Road Américo Guaranês, Cacho de Santo Agostinho/PE	46.393,00	0,00	0,00	46.393,00	0,00	6.000.000,00	129,33	17-02	NE Connection	Petrobol (81) 981858317	(81) 4102-5213
5 Rodovia Anísio de Freitas Rodovia, Cacho de Santo Agostinho/PE	64.544,00	0,00	0,00	64.544,00	0,00	11.610.000,00	173,86	16-02	NE Connection	Petrobol (81) 981858317	(81) 4102-5213

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONAMENTO	VALOR HOMOLOGUEJADO (R\$.m²)	VALOR SAQUEADO (R\$.m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
COMPARATIVOS								
1	0,90	1,12	0,62	1,36	1,05	0,95	131,79	1,12
		Pior	Menor	Pior	Pior	Melhor		
2	0,90	1,19	0,75	1,13	1,11	0,95	193,51	1,12
		Pior	Menor	Pior	Melhor			
3	0,90	1,00	0,88	1,00	1,05	1,00	167,90	0,93
		Similar	Menor	Similar	Pior	Similar		
4	0,90	1,12	0,73	1,20	1,05	1,06	135,84	1,17
		Pior	Menor	Pior	Pior	Pior		
5	0,90	1,00	0,77	1,13	1,05	1,29	198,53	1,23
		Similar	Menor	Pior	Pior	Pior		



AVALIAÇÃO

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 166,39

HOMOGENEIZAÇÃO

SANEAMENTO

Limite Superior (+30%)	215,17	Limite Superior	186,92
Limite Inferior (-30%)	115,86	Limite Inferior	144,11
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	26%
		Desvio Padrão	31,21
		Distri. "t" Student	1,53
		Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,19
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	165,52	Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	165,52
		Valor de Mercado para Venda (R\$)	90.489.190,77



Determinação do Valor das Construções

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 0,90 para considerar o valor de mercado da propriedade equivalente a sua reprodução, com um desconto de 10% (dez por cento), tendo em vista o bom uso da terra, sua adequação ao local e condições de mercado, atribuindo liquidez à propriedade

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo:



AVALIAÇÃO

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO												
ENDEREÇO		ÁREA DE TERRENO (m²)		FRAÇÃO DE AL		VALOR TOTAL (R\$)						
Engenheiro Celso da Brito (R) Sul, 5225 - Condomínio Corea Mallmodell 1 - Caloas Santo AgostinhoPE 54503-900		721.254,00		0,01		1.950.016,66						
CONSTRUÇÕES												
DESCRIÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO BIAPE	FATOR IBSN	RBR BASE/OCORRER	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDE ÚTIL (ANOS)	% ÁGUA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO DEPRECIADO (R\$)	
Galpão CO2 - M01	2.154,53	2,2,3 Galpão Model. INF.	1,37	1.412,38	1.932,14	41,80	B	60,00	1,00	0,98	4.221.581,56	4.122.400,79
VALOR DAS CONSTRUÇÕES		2.154,53								4.221.581,56		4.122.400,00

20%

80%

■ TERRENO

■ CONSTRUÇÕES

RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)

5.172.416,66

FATOR DE CAPITALIZAÇÃO

0,9

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)

4.655.000,00

VALOR DO IMÓVEL POR M² DE CONSTRUÍDO

2.143,19

VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO

6,00

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel acima é de **R\$ 4.655.000,00**.



AVALIAÇÃO

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO									
ENDEREÇO		ÁREA DE TERRENO (m²)		RAÇÃO IDEAL		UNIDADE MÉDIA (R\$/m²)		VALOR TOTAL (R\$)	
Estrada Centro 48 BR 101 S225, Condomínio Casa Multimodal 1 - Condomínio Casa Multimodal		721.254,00		0,01		126,46		1.066.214,32	
CONSTRUÇÕES									
DENOMINAÇÃO		ÁREA/QUANTIDADE		PARÂMETRO BASE		FATOR RIN		RIN BASE/OCTÓBER	
Galpão 002 - M02		2.708,94		2.2.3 Galpão Industrial, NF.		1,37		1.412,28	
VALOR DAS CONSTRUÇÕES		2.708,94							
RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO									
CUSTO DE DEPRECIAÇÃO TOTAL (R\$)									
FATOR DE DEPRECIAÇÃO									
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)									
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUIDO									
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO									
		5.04.214,32							
		0,80							
		4.540.000,00							
		2.153,00							
		6,00							

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel acima é de **R\$ 4.540.000,00**.



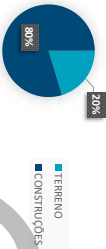
AValiação

Formação do valor de venda através do método evolutivo

TERRENO											
ENDEREÇO			ÁREA DE TERRENO (m²)		FRAÇÃO IDEAL		UNIDADE MÉDIA (R\$/m²)			VALOR TOTAL (R\$)	
Engenho Cacho de Bê 101 Sul, 5225 - Condomínio Green Multimodali - Cacho de Santo Agostinho/PE 54.500-900			721.254,00		0,01		125,46			1.065.708,39	
CONSTRUÇÕES											
DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PLANO DE BASE	FATOR RBN	RBN BASE/OCTUBER	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTL. (ANOS)	% GABAÇÃO	DEPRECIAÇÃO	CUSTO DEPRECIAÇÃO (R\$)
Galpão G02 - M03	2.110,00	2,23 Galpão Model. NF.	1,37	1.412,38	1.932,14	11,90	b	80,00	1,00	0,88	4.070.836,62
VALOR DAS CONSTRUÇÕES											3.981.000,00
RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO											
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)										5.046.708,39	
FATOR DE CAPITALIZAÇÃO										0,98	
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)										4.542.000,00	
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE CONSTRUÍDO										2.153,10	
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO										6,00	

80%
20%

■ TERRENO
■ CONSTRUÇÕES



Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o Valor de Mercado para Venda do imóvel acima é de R\$ 4.542.000,00.



AVALIAÇÃO

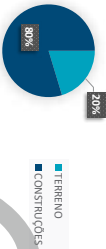
FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO									
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)			FRAÇÃO IDEAL		UNIDADE MÉDIA (R\$/m²)		VALOR TOTAL (R\$)	
Engenho Cacho 48 BR 101 SUL 5225 - Condomínio Green Multimodal 1 - Cacho de Santo Agostinho/PE 54.500-900	721.254,00			0,01		125,46		1.104.159,06	
CONSTRUÇÕES									
DENOMINAÇÃO	ÁREA AQUATÁVEL	PLANO DE BASE	FATOR RBN	RBN BASE/ OCTUBER	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTL. (ANOS)	% GABA. DEPRECIAÇÃO
Galpão G02 - M04	2.229,04	2,23 Galpão Model. NF.	1,37	1.412,38	1.932,14	11,90	b	80,00	0,88
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	2.229,04								0,88
								4.308.353,78	
RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO									
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)								5.311.259,06	
FATOR DE CAPITALIZAÇÃO								0,86	
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)								4.780.000,00	
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE CONSTRUÍDO								2.144,00	
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO								7,00	

20%

80%

■ TERRENO
■ CONSTRUÇÕES



Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o Valor de Mercado para Venda do imóvel acima é de R\$ 4.780.000,00.



AVALIAÇÃO

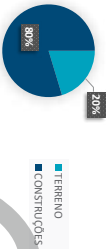
FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO									
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)			FRAÇÃO IDEAL		UNIDADE MÉDIA (R\$/m²)		VALOR TOTAL (R\$)	
Engenho Cacho de Bê 101 Sul, 5225 - Condomínio Green Multimodal 1 - Cacho de Santo Agostinho/PE 54.500-900	721.254,00			0,01		125,46		1.069.455,55	
CONSTRUÇÕES									
DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PAQUETO BASE	FATOR RBN	RBN BASE/OCTUBER	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTL. (ANOS)	% OBRACÃO
Galpão G02 - M05	2.115,99	2,2,3 Galpão Model. NF.	1,37	1.412,38	1.932,14	11,90	b	80,00	1,00
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	2.115,99								0,88
RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO									
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)						4.088.380,12		3.992.200,00	
FATOR DE CORREÇÃO						5.081.755,55		0,98	
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)						4.558.000,00			
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE CONSTRUÍDO						2.153,00			
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO						6,00			

20%

80%

■ TERRENO
■ CONSTRUÇÕES



Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o Valor de Mercado para Venda do imóvel acima é de R\$ 4.556.000,00.



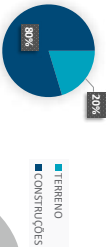
AValiação

Formação do Valor de Venda através do Método Evolutivo

TERRENO									
ENDERECO		ÁREA DE TERRENO (m²)		FRAÇÃO IDEAL		UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)		VALOR TOTAL (R\$)	
Engenho Cidre 48 BR 101 Sul, 8225 - Condomínio Cere Multimod 1 - Cidre de Santo Agostinho/PE 54.503-900		721.254,00		0,01		129,46		93.172,30	
CONSTRUÇÕES									
DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PROBIO BAPE	FATOR RHN	RHN BASE/ OCTOBER	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% CORREÇÃO
Galpão G02 - 1006	1.892,29	2.2.3 Galpão Média/L. INF.	1,37	1.412,38	1.932,14	4,00	b	66,00	1,00
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	1.892,29							3.698.197,25	0,98
RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO									
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)								4.468.427,30	
FATOR DE MODERATIZAÇÃO								0,98	
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)								4.019.000,00	
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO								2.168,00	
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO								6,00	

■ TERRENO
■ CONSTRUÇÕES

80%
20%



Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o Valor de Mercado para Venda do imóvel acima é de R\$ 4.019.000,00.



AVALIAÇÃO

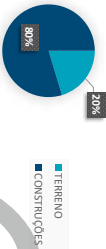
FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO									
ENDEREÇO		ÁREA DE TERRENO (m²)		FRAÇÃO IDEAL		UNIDADE MÉDIA (R\$/m²)		VALOR TOTAL (R\$)	
Engenho Cacho 4B BR 101 SUL 5225 - Condomínio Green Multimod 1 - Cacho de Santo Agostinho/PE 54.500-900		721.254,00		0,01		125,46		951.727,30	
CONSTRUÇÕES									
DENOMINAÇÃO	ÁREA/AQUANTIDADE	PLANO DE BAIXE	FATOR RBN	RBN BASE/OCTUBER	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTL. (ANOS)	% DEPRECIAÇÃO
Galpão G02 - M07	1.882,29	2,23 Galpão Model. NF.	1,37	1.412,38	1.932,14	11,90	b	80,00	0,88
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	1.882,29							3.956.197,25	3.513.700,00
RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO									
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)						4.465.427,30			
FATOR DE CAPITALIZAÇÃO						0,86			
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)						4.019.000,00			
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE CONSTRUÍDO						2.158,00			
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO						6,00			

80%

20%

■ TERRENO
■ CONSTRUÇÕES



Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o Valor de Mercado para Venda do imóvel acima é de R\$ 4.019.000,00.



AVALIAÇÃO

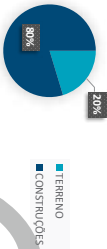
FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO									
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)			FRAÇÃO IDEAL		UNIDADE MÉDIA (R\$/m²)		VALOR TOTAL (R\$)	
Engenho Cacho 48 BR 101 SUL 5225 - Condomínio Green Multirresid 1 - Cacho de Santo Agostinho/PE 54.500-900	721.254,00			0,01		125,46		1.067.415,02	
CONSTRUÇÕES									
DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PAIO/BO BASE/	FATOR RRM	RRI BASE/ OCTUBER	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTL. (ANOS)	% OBRA DEPRECIAÇÃO
Galpão G02 - M08	2.110,38	2.2,3 Galpão Model. NF.	1,37	1.412,38	1.932,14	11,90	b	80,00	1,00
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	2.110,38								0,86
RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO									
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)						5.048.115,02		0,86	
FATOR DE CORREÇÃO						4.544.000,00		2,153,00	
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)						2.153,00		6,00	
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE CONSTRUÍDO						2.153,00		6,00	
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO						2.153,00		6,00	

20%

80%

■ TERRENO
■ CONSTRUÇÕES



Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o Valor de Mercado para Venda do imóvel acima é de R\$ 4.544.000,00.



AVALIAÇÃO

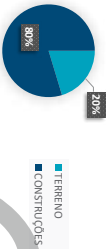
FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO									
ENDEREÇO			ÁREA DE TERRENO (m²)	FRAÇÃO IDEAL	UNIDADE MÉDIA (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)			
Engenho Cacho 4B BR 101 SUL 5225 - Condomínio Green Multimod 1 - Cacho de Santo Agostinho/PE 54.500-900			721.254,00	0,01	125,46	1.080.889,76			
CONSTRUÇÕES									
DENOMINAÇÃO	ÁREA AQUATITIVIDADE	PLANO DE BASE	FATOR RBN	RBN BASE/ OCTUBER	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTL. (ANOS)	% GABA. DEPRECIAÇÃO
Galpão G02 - M09	2.280,02	2,23 Galpão Médio, NF.	1,37	1.412,38	1.932,14	11,90	b	80,00	0,88
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	2.280,02							4.394.054,86	4.281.100,00
RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO									
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)						4.394.054,86		4.281.061,14	
FATOR DE CORREÇÃO						5.361.889,76		0,96	
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)						4.628.000,00			
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE CONSTRUÇÃO						2.127,00			
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO						7,00			

20%

80%

■ TERRENO
■ CONSTRUÇÕES



Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o Valor de Mercado para Venda do imóvel acima é de R\$ 4.826.000,00.



AVALIAÇÃO

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

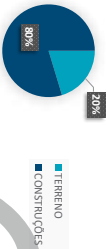
TERRENO									
ENDEREÇO		ÁREA DE TERRENO (m²)		FRAÇÃO IDEAL		UNIDADE MÉDIA (R\$/m²)		VALOR TOTAL (R\$)	
Engenho Cacho-4B BR 101 SUL 5225 - Condomínio Green Multimodal 1 - Cacho de Santo Agostinho/PE 54.500-900		721.254,00		0,02		125,46		1.463.906,98	
CONSTRUÇÕES									
DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PLANO DE BASE	FATOR RBN	RBN BASE/ OCTOBER	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTL. (ANOS)	% OBRA DEPRECIAÇÃO
Galpão G03 - M01	3.106,81	2,2,3 Galpão Model. NF.	1,37	1.412,38	1.932,14	11,00	b	80,00	1,00
VALOR DAS CONSTRUÇÕES		3.106,81						6.002.778,95	5.861.800,00
RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO									
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)						7.325.706,98			
FATOR DE CAPITALIZAÇÃO						0,96			
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)						6.603.000,00			
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE CONSTRUÍDO						2.122,00			
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO						9,00			

20%

80%

TERRENO

CONSTRUÇÕES



Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o Valor de Mercado para Venda do imóvel acima é de R\$ 6.593.000,00.



AVALIAÇÃO

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO											
ENDEREÇO		ÁREA DE TERRENO (m²)		RAÇÃO IDEAL		UNIDADE MÉDIA (R\$/m²)		VALOR TOTAL (R\$)			
Engenheiro César da Brito (St), 5225, Condomínio Coreia Maternal 1 - Caixa de Santo Agostinho PE 54503-900		721,24,00		0,01		125,46		1.313.240,67			
CONSTRUÇÕES											
DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PORÇÃO DA ÁREA	FATOR ISEN	R\$ M² BASE/ OUTRO R\$	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	DADOS (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRAS DE REPARAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECADO (R\$)
Grupo Q03 - M02	2.639,21	2,23 Grupo Médico, INF.	1,37	1.412,38	1.932,14	9/10	b	80,00	1,00	5.099.312,23	4.979.915,11
VALOR DAS CONSTRUÇÕES		2.639,21								5.099.312,23	4.979.920,00
RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO											
CUSTO DE REPRODUÇÃO TOTAL (R\$)										6.262.740,67	
FATOR DE ESPECIALIZAÇÃO										0,91	
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)										5.693.000,00	
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE CONSTRUÍDO										2.146,66	
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO										0,00	

20%

80%

■ TERRENO

■ CONSTRUÇÕES

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel acima é de **R\$ 5.663.000,00**.



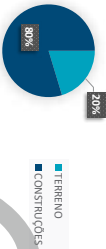
AVALIAÇÃO

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO									
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)			FRAÇÃO IDEAL		UNIDADE MÉDIA (R\$/m²)		VALOR TOTAL (R\$)	
Engenho Cacho 48 BR 101 SUL 5225 - Condomínio Green Multimodal 1 - Cacho de Santo Agostinho/PE 54.500.900	721.254,00			0,01		125,46		1.290.633,14	
CONSTRUÇÕES									
DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PLANO DE BASE	FATOR RBN	RBN BASE/ OCTOBER	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTL. (ANOS)	% DEPRECIAÇÃO
Galpão G03 - M03	2.481,36	2,23 Galpão Model. NF.	1,37	1.412,38	1.932,14	11,90	b	80,00	0,86
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	2.481,36							4.709.324,59	4.681.702,00
RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO									
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)						5.921.333,14			
FATOR CORREÇÃO						0,86			
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)						5.329.000,00			
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE CONSTRUÍDO						2.148,00			
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO						7,00			

86%
14%

■ TERRENO
■ CONSTRUÇÕES



Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o Valor de Mercado para Venda do imóvel acima é de R\$ 5.329.000,00.



AVALIAÇÃO

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO												
ENDEREÇO		ÁREA DE TERRENO (m²)		FRAÇÃO IDEAL		UNIDADE MÉDIA (R\$/m²)		VALOR TOTAL (R\$)				
Engenheiro Celso da Brito (St) Sul, 5225, Condomínio Coren Maternal 1 - Calo de Santo Agostinho PE 54503-900		721.24,00		0,01		125,46		1.244.660,77				
CONSTRUÇÕES												
DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PORÇO DO LAJE	FATOR ISBN	R\$M BASE/ OUTROER	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	DIMENSÃO (MxM)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRAS	DEPRECIAÇÃO	CUSTO DEPRECIAÇÃO	
Grupo 003 - M04	2.492,12	2,23 Grupo Módel. NF.	1,37	1.412,28	1.932,14	9,00	b	80,00	1,00	0,88	4.815.114,37	4.702.000,00
RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO												
CUSTO DE REPRODUÇÃO TOTAL (R\$)				5.946.660,77								
FATOR DE ESPECIAlIZAÇÃO				0,98								
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)				5.330.000,00								
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE CONSTRUÇÃO				2.146,80								
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO				7,08								

20%

80%

■ TERRENO
■ CONSTRUÇÕES

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel acima é de **R\$ 5.352.000,00**.



AVALIAÇÃO

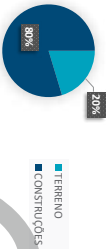
FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO									
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)			FRAÇÃO IDEAL		VALOR TOTAL (R\$)			
Engenho Cacho 48 BR 101 SUL 5225 - Condomínio Green Multimodal 1 - Cacho de Santo Agostinho/PE 54.500-900	721.254,00			0,01		1.299.633,14			
CONSTRUÇÕES									
DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PLANO DE BASE	FATOR RBN	RBN BASE/ OCTUBER	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTL. (ANOS)	% DEPRECIAÇÃO
Galpão G03 - M05	2.481,36	2,2,3 Galpão Model. NF.	1,37	1.412,38	1.932,14	11,90	b	80,00	0,86
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	2.481,36							4.709.324,59	4.681.692,46
RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO									
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)						5.921.333,14			
FATOR CORREÇÃO/VALORIZAÇÃO						0,86			
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)						5.329.000,00			
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE CONSTRUÍDO						2.148,00			
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO						7,00			

80%

20%

■ TERRENO
■ CONSTRUÇÕES



Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o Valor de Mercado para Venda do imóvel acima é de R\$ 5.329.000,00.



AVALIAÇÃO

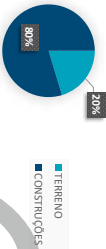
FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO									
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)			FRAÇÃO IDEAL		UNIDADE MÉDIA (R\$/m²)		VALOR TOTAL (R\$)	
Engenho Cacho 48 BR 101 SUL 5225 - Condomínio Green Multimodal 1 - Cacho de Santo AgostinhoPE 54500-900	721.254,00			0,01		125,46		1.259.633,14	
CONSTRUÇÕES									
DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PAQUETO BASE/PAQUETO RBN	FATOR RBN	RBN BASE/OCTUBER	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTL. (ANOS)	% DEPRECIAÇÃO
Galpão G03 - M06	2.481,36	2,23 Galpão Model. NF.	1,37	1.412,38	1.932,14	11,90	b	80,00	1,00
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	2.481,36								0,86
RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO									
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)					5.927.333,14				
FATOR DE CORREÇÃO					0,90				
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)					5.329.000,00				
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE CONSTRUÍDO					2.148,00				
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO					7,00				

80%

20%

■ TERRENO
■ CONSTRUÇÕES



Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o Valor de Mercado para Venda do imóvel acima é de R\$ 5.329.000,00.



AVALIAÇÃO

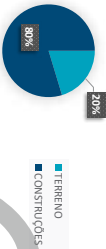
FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO									
ENDEREÇO		ÁREA DE TERRENO (m²)		FRAÇÃO IDEAL		UNIDADE MÉDIA (R\$/m²)		VALOR TOTAL (R\$)	
Engenho Cacho 48 BR 101 SUL 5225 - Condomínio Green Multimodal 1 - Cacho de Santo Agostinho/PE 54.500-900		721.254,00		0,01		125,46		1.259.633,14	
CONSTRUÇÕES									
DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PAQUETO BASE/PE	FATOR RSM	RSM BASE/OCTUBER	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTL. (ANOS)	% OBRACÃO DEPRECIAÇÃO
Galpão G03 - AM07	2.481,36	2.2,3 Galpão Model. NF.	1,37	1.412,38	1.932,14	11,90	b	80,00	1,00
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	2.481,36								0,86
RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO									
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)						5.927.333,14		0,86	
FATOR CORREÇÃO/ATUALIZAÇÃO						5.329.000,00		2.148,00	
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)						4.681.682,48		7,00	
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE CONSTRUÍDO						4.681.682,48		2.148,00	
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO						4.681.682,48		2.148,00	

80%

20%

■ TERRENO
■ CONSTRUÇÕES



Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o Valor de Mercado para Venda do imóvel acima é de R\$ 5.329.000,00.



AVALIAÇÃO

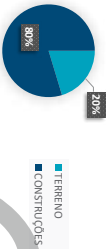
FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO									
ENDEREÇO			ÁREA DE TERRENO (m²)	FRAÇÃO IDEAL	UNIDADE MÉDIA (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)			
Engenho Cacho 4B BR 101 SUL 5225 - Condomínio Green Multimod 1 - Cacho de Santo Agostinho/PE 54.500-900			721.254,00	0,01	125,46	1.244.650,77			
CONSTRUÇÕES									
DENOMINAÇÃO	ÁREA AQUATÁVEL	PLANO DE BASE	FATOR RBN	RBN BASE/ OCTOBER	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTL. (ANOS)	% DEPRECIAÇÃO
Galpão G03 - M08	2.482,12	2,23 Galpão Model. NF.	1,37	1.412,38	1.932,14	11,90	b	80,00	0,88
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	2.482,12							4.815.114,37	
RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO									
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)						5.946.650,77			
FATOR DE CAPITALIZAÇÃO						0,86			
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)						5.352.000,00			
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE CONSTRUÍDO						2.148,00			
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO						7,00			

20%

80%

■ TERRENO
■ CONSTRUÇÕES



Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o Valor de Mercado para Venda do imóvel acima é de R\$ 5.352.000,00.



AVALIAÇÃO

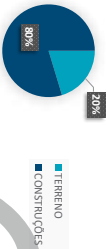
FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO									
ENDEREÇO		ÁREA DE TERRENO (m²)		FRAÇÃO IDEAL		UNIDADE MÉDIA (R\$/m²)		VALOR TOTAL (R\$)	
Engenho Cacho 48 BR 101 SUL 5225 - Condomínio Green Multimodal 1 - Cacho de Santo Agostinho/PE 54.500-900		721.254,00		0,01		125,46		1.259.633,14	
CONSTRUÇÕES									
DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PAQUETO BASE/PE	FATOR RBN	RBN BASE/OCTOBER	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTL. (ANOS)	% DEPRECIAÇÃO
Galpão G03 - M09	2.481,36	2,2,3 Galpão Model. NF.	1,37	1.412,38	1.932,14	11,00	b	80,00	1,00
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	2.481,36								0,86
RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO									
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)						5.927.333,14		0,86	
FATOR DE CORREÇÃO						5.329.000,00		2.148,00	
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)						4.794.324,69		4.681.692,48	
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE CONSTRUÍDO						1.932,14		1.932,14	
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO						6,50		6,50	

80%

20%

■ TERRENO
■ CONSTRUÇÕES



Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o Valor de Mercado para Venda do imóvel acima é de R\$ 5.329.000,00.



AVALIAÇÃO

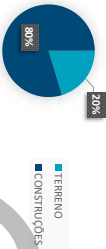
FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO									
ENDEREÇO		ÁREA DE TERRENO (m²)		FRAÇÃO IDEAL		UNIDADE MÉDIA (R\$/m²)		VALOR TOTAL (R\$)	
Engenho Cacho 4B BR 101 SUL 5225 - Condomínio Green Multimodal 1 - Cacho de Santo Agostinho/PE 54500-900		721.254,00		0,01		125,46		1.260.118,06	
CONSTRUÇÕES									
DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PLANO DE BASE	FATOR RBN	RBN BASE/ OCTUBER	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTL. (ANOS)	% DEPRECIAÇÃO
Galpão G03 - M10	2.897,48	2,23 Galpão Model. NF.	1,37	1.412,38	1.932,14	11,00	b	80,00	0,88
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	2.897,48							4.999.352,94	4.851.600,00
RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO									
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)						6.171.018,06		0,96	
FATOR DE CAPITALIZAÇÃO						5.554.000,00			
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)						2.146,00			
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE CONSTRUÍDO						8,00			

20%

80%

■ TERRENO
■ CONSTRUÇÕES



Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o Valor de Mercado para Venda do imóvel acima é de R\$ 5.554.000,00.



AVALIAÇÃO

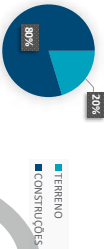
FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO									
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)			FRAÇÃO IDEAL		UNIDADE MÉDIA (R\$/m²)		VALOR TOTAL (R\$)	
Engenho Cacho-de-Bir 101 Sul, 5225 - Condomínio Green Multimodal 1 - Cacho de Santo Agostinho/PE 54.500-900	721.254,00			0,02		125,46		1.457.816,15	
CONSTRUÇÕES									
DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PLANO DE BAIXE	FATOR RBN	RBN BASE/ OCTUBER	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTL. (ANOS)	% DEPRECIAÇÃO
Galpão G03 - M11	3.076,66	2,2,3 Galpão Model. NF.	1,37	1.412,38	1.932,14	11,90	b	80,00	0,88
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	3.076,66							5.944.523,05	5.904.900,00
RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO									
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)						7.262.716,15			
FATOR DE CORREÇÃO						0,96			
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)						6.536.000,00			
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO						2.124,00			
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO						9,00			

20%

80%

■ TERRENO
■ CONSTRUÇÕES



Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o Valor de Mercado para Venda do imóvel acima é de R\$ 6.536.000,00.



Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise na avaliação foi o Método da Capitalização da Renda - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 12 anos.

Condomínio de Galpões Logísticos

Na avaliação dos galpões do condomínio foi utilizado um período de análise de 12 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em dezembro de 2018 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região de Cabo de Santo Agostinho e especificamente do entorno do imóvel.

Premissas adotadas – Ciclo Operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Área Equivalente: 49.896,00m², conforme rent roll;
- IPTU: Custo anual de R\$ 9.000,00 (informado pelo cliente);
- Condomínio: R\$ 2,71/m²/mês (informado pelo cliente);
- Receita potencial de aluguel de armazém convencional é baseada no Método Comparativo apresentado anteriormente, R\$17,06/m²;
- Receita potencial de aluguel de armazém refrigerado é baseada nas abordagens comparativas apresentadas acima, R\$31,49/m²;
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- Consideramos crescimento¹ real anual na operação;
-

¹ Trata-se de um percentual da média entre as taxas de crescimento estimadas para o PIB Industrial e para o PIB de Serviços, obtidas pelo site do Banco Central do Brasil (BACEN) "Sistema de Expectativas de Mercado".



- No fluxo de caixa não aplicamos a taxa de inflação;
- Consideramos que todos os contratos de locação terão probabilidade de renovação de 50%; e
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pelo cliente e de levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados.

CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 30 de novembro de 2018 uma taxa de CAPM Real de 9,24% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
7,85%	9,24%	10,63%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.



Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 12 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

O "spread" de risco do empreendimento é composto por variáveis específicas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do "spread" foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 9,00% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

Taxa de Capitalização ("Cap Rate")

Utilizamos a taxa de capitalização de 9,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 12º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 13º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Inflação

Para estes fluxos não utilizamos taxa de inflação. Todas as taxas representam retorno real.

Despesas

Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

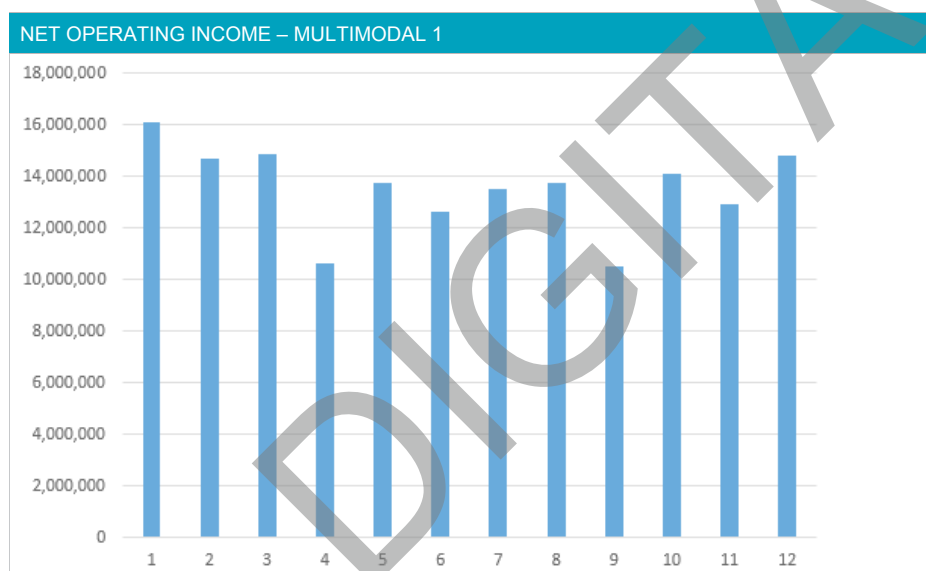
- IPTU (Reembolsável);
- Condomínio (reembolsável);
- FRA – Fundo de Reposição de Ativos;
- Utilidades; e
- Comissão de locação.



Resultados do Fluxo de Caixa

Receita Líquida Operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do Galpão Multimodal 1 é de R\$ 16.070.605,00 para o 1º ano, e de R\$ 14.827.086,00 para o 12º ano. Os resultados dos anos 2 e 11 da análise são onde incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 50% de chance de renovação.





AValiação

Multimodal 1 – Fluxo de Caixa:

MM1 - Engenharia Cedro 48(Amounts in USD)
dez, 2018 through nov, 2031
16/01/2019 20:31:21

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	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	1601-2019	1601-2020	1601-2021	1601-2022	1601-2023	1601-2024	1601-2025	1601-2026	1601-2027	1601-2028	1601-2029	1601-2030	1601-2031	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	14,257,609	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	1,693,523	1,711,882	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	142,222	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	2,220,102	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



AVALIAÇÃO

Fluxo de Caixa - Premissas

ANÁLISE DO FLUXO

PREMISSAS GERAIS

Data de Início do Fluxo:	dez-18
Data Final do Fluxo:	nov-30
Período do Fluxo:	12 anos

Crescimento Real nas Receitas e Despesas:

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

PREMISSAS DE CONTRATO

Contrato:	Multi usuário
Comissão de Locação:	1 Mês de aluguel – para espaços vagos
Absorção – Vagos:	9 Período total para absorção dos espaços vagos
Valor de Locação:	Vários R\$/m² privativo

Área Privativa Total (m²)	49.896,00 m²
---------------------------	--------------

PREMISSAS DE RENOVAÇÃO

Premissas de Mercado

Probabilidade de Renovação:	50,00%
Aluguel da Renovação:	R\$ 17,06 /m² de galpão convencional
	R\$ 31,49 /m² de galpão refrigerado
Prazo do novo contrato:	5 anos
Meses Vagos:	9 meses
Comissão de Locação na Renovação:	1 mês de locação

DESPESAS

IPTU:	R\$ 9.000,00 /ano
Condomínio:	R\$ 2,71 p/m²
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00% % Receita Base de Locação Programada
Utilidades	R\$ 0,60 /m²

PREMISSAS FINANCEIRAS

Taxa de Desconto:	9,00% ao ano
	0,72% ao mês
Taxa de Capitalização:	9,00% ao ano
	0,72% ao mês
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%

RESULTADOS

Valor Total	R\$	150.480.381,00
Valor Unitário (/m²)	R\$	3.015,88

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory



AVALIAÇÃO

Análise de Desvios para Alterações no Cenário Esperado

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização (*Cap Rate*), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANÁLISE DE SENSIBILIDADE						
TAXA DE DESCONTO (%)	CAPITALIZAÇÃO (%)					
	8,00%	8,50%	9,00%	9,50%	10,00%	
	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

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel logístico localizado em Cabo de Santo Agostinho, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$ 135 Milhões e R\$ 169 Milhões. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de R\$ 150.480.381,00 (Cenário Neutro).



AVALIAÇÃO

Sumário de Valores

Para determinar o Valor de Mercado para Venda, adotamos o valor obtido no Método de Capitalização de Renda por Fluxo de Caixa Descontado para o Multimodal 1 e assumimos a fração ideal para a área de construção para determinar cada valor separadamente:

CONCLUSÃO DE VALORES		
MATRÍCULA	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
14.620	R\$6.899.000,00	R\$ 824,32/m ²
14.621	R\$6.659.000,00	R\$ 784,30/m ²
14.622	R\$6.663.000,00	R\$ 784,40/m ²
14.623	R\$7.041.000,00	R\$ 800,04/m ²
14.624	R\$6.682.000,00	R\$ 783,88/m ²
14.625	R\$5.881.000,00	R\$ 775,26/m ²
14.626	R\$5.881.000,00	R\$ 775,26/m ²
14.627	R\$6.664.000,00	R\$ 783,27/m ²
14.628	R\$7.165.000,00	R\$ 831,66/m ²
14.609	R\$9.810.000,00	R\$ 840,74/m ²
14.610	R\$8.334.000,00	R\$ 796,19/m ²
14.611	R\$7.835.000,00	R\$ 792,97/m ²
14.612	R\$7.869.000,00	R\$ 793,20 /m ²
14.613	R\$7.835.000,00	R\$ 792,97/m ²
14.614	R\$7.835.000,00	R\$ 792,97/m ²
14.615	R\$7.835.000,00	R\$ 792,97/m ²
14.616	R\$7.869.000,00	R\$ 793,20/m ²
14.617	R\$7.835.000,00	R\$ 792,97/m ²
14.618	R\$8.171.000,00	R\$ 795,23/m ²
14.619	R\$9.715.000,00	R\$ 836,08/m ²
Total	R\$ 150.480.000,00	R\$ 799,36/m²



AVALIAÇÃO

Conclusão Final de Valores

Com base nas tendências do mercado na região em que o imóvel está inserido, as especificações técnicas da propriedade e as práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para as propriedades, em 27 de dezembro de 2018:

Imóveis localizados na BR 101 Sul, 5225 - Condomínio Cone Multimodal 1 - Distrito Industrial DIPER - Ponte dos Carvalhos, 54503-900 – Cabo de Santo Agostinho/PE

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DA MATRÍCULA NÚMERO 14.620

R\$6.899.000,00 (Seis Milhões Oitocentos e Noventa e Nove Mil Reais)

Valor Unitário R\$824,32/m²

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DA MATRÍCULA NÚMERO 14.621

R\$6.659.000,00 (Seis Milhões Seiscentos e Cinquenta e Nove Mil Reais)

Valor Unitário R\$784,30/m²

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DA MATRÍCULA NÚMERO 14.622

R\$6.663.000,00 (Seis Milhões Seiscentos e Sessenta e Três Mil Reais)

Valor Unitário R\$784,40/m²

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DA MATRÍCULA NÚMERO 14.623

R\$7.041.000,00 (Sete Milhões e Quarenta e Um Mil Reais)

Valor Unitário R\$800,04/m²

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DA MATRÍCULA NÚMERO 14.624

R\$6.682.000,00 (Seis Milhões Seiscentos e Oitenta e Dois Mil Reais)

Valor Unitário R\$783,88/m²

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DA MATRÍCULA NÚMERO 14.625

R\$5.881.000,00 (Cinco Milhões Oitocentos e Oitenta e Um Mil Reais)

Valor Unitário R\$775,26/m²

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DA MATRÍCULA NÚMERO 14.626

R\$5.881.000,00 (Cinco Milhões Oitocentos e Oitenta e Um Mil Reais)

Valor Unitário R\$775,26/m²

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DA MATRÍCULA NÚMERO 14.627

R\$6.664.000,00 (Seis Milhões, Seiscentos e Sessenta e Quatro Mil Reais)

Valor Unitário R\$783,27/m²

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DA MATRÍCULA NÚMERO 14.628

R\$7.165.000,00 (Sete Milhões Cento e Sessenta e Cinco Mil Reais)

Valor Unitário R\$831,66/m²



AValiação

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DA MATRÍCULA NÚMERO 14.609

R\$9.810.000,00 (Nove Milhões Oitocentos e Dez Mil Reais)

Valor Unitário R\$840,74/m²

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DA MATRÍCULA NÚMERO 14.610

R\$8.334.000,00 (Oito Milhões Trezentos e Trinta e Quatro Mil Reais)

Valor Unitário R\$796,19/m²

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DA MATRÍCULA NÚMERO 14.611

R\$7.835.000,00 (Sete Milhões Oitocentos e Trinta e Cinco Mil Reais)

Valor Unitário R\$792,97/m²

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DA MATRÍCULA NÚMERO 14.612

R\$7.869.000,00 (Sete Milhões Oitocentos e Sessenta e Nove Mil Reais)

Valor Unitário R\$793,20/m²

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DA MATRÍCULA NÚMERO 14.613

R\$7.835.000,00 (Sete Milhões Oitocentos e Trinta e Cinco Mil Reais)

Valor Unitário R\$792,97/m²

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DA MATRÍCULA NÚMERO 14.614

R\$7.835.000,00 (Sete Milhões Oitocentos e Trinta e Cinco Mil Reais)

Valor Unitário R\$792,97/m²

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DA MATRÍCULA NÚMERO 14.615

R\$7.835.000,00 (Sete Milhões Oitocentos e Trinta e Cinco Mil Reais)

Valor Unitário R\$792,97/m²

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DA MATRÍCULA NÚMERO 14.616

R\$7.869.000,00 (Sete Milhões Oitocentos e Sessenta e Nove Mil Reais)

Valor Unitário R\$793,20/m²

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DA MATRÍCULA NÚMERO 14.617

R\$7.835.000,00 (Sete Milhões Oitocentos e Trinta e Cinco Mil Reais)

Valor Unitário R\$792,97/m²

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DA MATRÍCULA NÚMERO 14.618

R\$8.171.000,00 (Oito Milhões Cento e Setenta e Um Mil Reais)

Valor Unitário R\$795,23/m²

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DA MATRÍCULA NÚMERO 14.619

R\$9.715.000,00 (Nove Milhões Setecentos e Quinze Mil Reais)

Valor Unitário R\$836,08/m²



Cushman & Wakefield

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário | 95



Especificação da Avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Para o presente trabalho teremos duas classificações: Uma para o cálculo do valor de através do “Método Evolutivo” e outra para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, utilizado como base para o “Método da Capitalização da Renda”.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Comparativo de Terreno

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3
SOMATÓRIA			8
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.			



AVALIAÇÃO

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4

Itens obrigatórios

Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II

Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I

todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		25,86%	

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III



AVALIAÇÃO

Comparativo de Locação de Galpão

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3
SOMATÓRIA			9

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança			10,71%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III



Método da Quantificação de Custo

Para o “Método da Quantificação de Custo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			6

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2,

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II



AVALIAÇÃO

Método Evolutivo

Para o "Método Evolutivo", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
SOMATÓRIA			6

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II



Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação para identificação do valor, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	2
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			15

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O 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
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II



Premissas e "DISCLAIMERS"

"Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e "disclaimers" se referem.

"Propriedade" diz respeito ao objeto deste laudo.

"Cushman & Wakefield" diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

"Avaliador(es)" diz respeito ao(s) colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

"Contratante" diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas "in loco" pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;



- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;



PREMISSAS E "DISCLAIMERS"

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.



Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Danielly Melo, William Gil, MRICS e Rogério Cerreti, MRICS não realizaram a inspeção da propriedade objeto deste laudo;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

p/

Danielly Melo

Consultora Sênior - Industrial and Agrobusiness
Cushman & Wakefield, Brazil

DocuSigned by:
William Gil

DE5F58EAC568434

DocuSigned by:
William Gil

DE5F58EAC568434

William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial and Agrobusiness
Cushman & Wakefield, Brazil

DocuSigned by:

Rogério Cerreti

3301A13E270541F

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, South America



Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL



ANEXOS

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
 Rua Rui do Vasconcelos Alves - 1º Substituta
 Várzea M. de Almeida Falcão - 2º Substituta

Rua Dr. Antônio de Sousa Leão nº 199 - Cabo de São
 Agostinho PE CEP: 54.595-330 - CNPJ: 11.800.823/0001-38
 e-mail: cartorio1oficio@cwakefield.com.br
 Fone: (81) 3521.0362 Fax: (81) 3521.6033

EXERCÍCIOS • PROCUÇÕES • INSCRIÇÕES GERAIS DE IMÓVEIS • IDENTIDADE • 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 22.810.909/0001-88 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 transcrito:

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 contornando 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 restrita, 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.I., 01 sala e 01 circulação horizontal. Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 2.108,84m², uma área privativa de padrão diferente de 406,24m², correspondente à área de marquise e docas, totalizando 2.517,16m² de área privativa, uma área real de uso comum de 4.978,61m², cuja área real total de 7.495,79m² o 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-parle, 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 - 14621 - Em, 30 de abril de 2018, **PROCEDE-SE** nesta data, a **ABERBAÇÃO** para constar que a **FRAÇÃO IDEAL** acima matriculada, é resultante do



ANEXOS

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
 Rua Rêta do Vasconcelos/Alameda - 1ª Substituta
 Várzea MZ, de José de Paula Faria - 2ª Substituta

Rua Dr. Antônio de Sousa Leão nº 188 - Cabo de São.
 Agostinho - PE CEP: 54.855-330 - Cx.P.O. 11.608-820/0091-36
 e-mail: cartorio1oficiocsc@yahoo.com.br
 Fone: (81) 3521.0360 Fax: (81) 3521.0333

* ESCRITURAS • PROJEÇÕES • REGISTROS DE IMÓVEIS • IMÓVEIS • TÍTULOS E DOCUMENTOS PARTICULARES • PRIMA E AUTENTICAÇÃO

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 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 de **DESEMEMBRAMENTO** 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 14.522, abaixo transcritos:

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 CONSTRUÇÃO), resultante do **DESEMEMBRAMENTO** 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 à direita, terceiro 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 terreno por 01 antecâmara resfriada, 01 câmara frigorífica polivalente, 05 vagas de doca, 01 mezanino por 01 sala expansão, 01 subsídio, 01 circulação horizontal. Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 2.110,00m², uma área privativa de pad. diferente de 406,24m², correspondente à área de marquise e docas, totalizando 2.516,24m² de área privativa, uma área real de uso comum de 4.978,92m², uma área real total de 7.497,16m² e coeficiente de proporcionalidade 0,01177719.

Dados do Proprietário: **CONE S.A.**, inscrita no CNPJ nº 11.850.795/0001-24, com sede a Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 8ª andar-parte, 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**



ANEXOS

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
 Rua Dr. Antônio de Souza Leão nº 188 - Cabo de São
 Agostinho PE CEP: 54.655-000 - CNPJ: 11.809.853/0001-85
 e-mail: cartorio1oficio@cw.com.br
 Fone: (81) 3521.0993 Fax: (81) 3521.0333

• ESCRITURAS • PROCELAÇÕES • REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS • HIPOTECAS • TÍTULOS E DOCUMENTOS PARTICULARES • PRIMEIRAS 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 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 nº 06.700.000/0001-68 é proprietária do **MÓDULO M04(M04-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 **14.623**, abaixo transcrito:

Dados do Imóvel: **FRAÇÃO 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 **FRAÇÃO 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 terreno por 01 antecâmara restrita, 02 câmaras frigoríficas polivalentes, 01 área seca, 01 lava-bóias, 01 sala de troca de E.P.I, 01 sala de descanso/decompressão, 01 recepção, 01 sala operacional, 01 sala logística, 01 sala de recarga de baterias, 01 sala de espera, 02 WCs, 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 escotono. Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 2.225,84m², 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 11.880.758/0001-24, 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



ANEXOS

Cartório do 1º Ofício

Ildefonso Torres de Sá - Oficial
 Rua Rômulo de Vasconcelos Alvim - 1ª Substituição
 Várzea M. de Almeida Falcão - 2ª Substituição

Rua Dr. Jêssio de Souza Leão nº 188 - Cabo de São
 Agostinho PE CEP: 54.295-200 - CNPJ: 11.808.823/0001-35
 e-mail: cartorio1oficiocushwakefield.com.br
 Fone: (81) 3521.0383 Fax: (81) 3521.0383

• ESCRITURAS • PROCURAÇÕES • REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS • TITULARES • TÍTULOS E DOCUMENTOS PARTICULARES • FIMES 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 Santa 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 do **MÓDULO M05(M05-G02)** do Galpão G02, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, resultante do **DESMEMBRAMENTO** da **FRAÇÃO IDEAL** equivalente a 0,05236388 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 0,01181880, correspondente ao **MÓDULO M05(M05-G02)** do Galpão G02, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, (JA SER CONSTRUÍDO), resultante do **DESMEMBRAMENTO** da **FRAÇÃO IDEAL** equivalente a 0,05236388 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 terreno por 01 antecâmara resfriada, 01 câmara frigorífica polivalente e 05 vagas de doca. E no marçante por 01 esconimento. Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 2.115,99m², 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 0,01181880.

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-Aw.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 0,05236388 (**GALPÃO G2**), do



ANEXOS

Cartório do 1º Ofício

Ildefonso Torres de Sá - Oficial
 Rua Costa da Velha, 100 - 1º Substituta
 Vila N.º de Almeida Falcão - 2º Substituta

Rua Dr. Antônio de Santa Lúcia nº 188 - Cabo de São
 Agostinho PE CEP 54.505-330 - CNPJ: 11.800.025/0001-38
 e-mail: cartorio1oficio@cw.com.br
 Fone: (81) 3521.6393 Fax: (81) 3521.0033

• ESCRITURAS • PROXIMAÇÕES • 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 busca nos livros do Registro Geral de Imóveis deste Cartório a mau 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 22.610.900/0001-88 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 14.626, 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,
 sendo 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 11.860.765/0001-24,
 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 - 14626 - 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



ANEXOS

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
 Rua Rodolfo de Vasconcelos Alves - 1ª Substituta
 Valente M. de Almeida Feliciano - 2ª Substituta
 * ESCRIÇÃO * PROCEDE-SE * REGISTRO * TÍTULOS E DOCUMENTOS PARTICULARES * FÉRMEN AUTÊNTICAS

Rua Dr. Antônio de Souza Leão nº 188 - Cabo de São
 Agostinho PE CEP: 54.506-330 - CNPJ: 11.608.833/0001-38
 e-mail: cartorio1@torresdesa.com.br Fone: (81) 3521.0035 Fax: (81) 3521.0033

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 do Cartório a meu cargo, encontrei, que: **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES LTDA**, com sede e feio na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277, Conjunto 202, Jardim Paulistano, São Paulo-SP, inscrita no CNPJMF sob o nº 22.810.500/0001-88 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 nº **14.626**, abaixo transcrita:

Dados do Imóvel: **FRAÇÃO IDEAL** com 0,01051758, 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 var de acesso comum, pela direita com o Módulo 3606, 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 1.862,28m², 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 0,01051758.

Dados do Proprietário: **CONE S.A.**, inscrita no CNPJ nº 11.600.795/0001-24, com sede a Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 8º andar-paro, Pina, Recife - PE.

Registro Anterior: Registro lavrado na ficha 01 e seguintes do livro 02 na Matrícula nº 11.810-Av.1 em 03.11.2012.

AV-1 - 14626 - Em 30 de abril de 2013, **PROCEDE-SE** nesta data, à **VERBAÇÃO** para constar que a **FRAÇÃO IDEAL**, acima matriculada, é resultante do



ANEXOS

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
 Rua 01, Antônio de Sá, Lote 1º, 100 - Cabo de São
 Agostinho - PE 53050-030 - CEP 53050-030
 e-mail: cartorio1oficio@torresdeasa.com.br
 Fone: (51) 3621.0303 Fax: (51) 3621.0352

CERTIDÃO 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, encontro 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 22/010-5000001-59 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 Ponte dos Carvalhos, deste Município, conforme registros lavrados na ficha 01 e seguinte do livro 02 na matrícula nº 14.627, abaixo transcrito:

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 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 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 terreno por 01 área Seca e 05 vagas de doca. E no mezanino por 01 escadaria, 01 sala de espera, 01 sala, 01 circulação horizontal. Corresponde a uma área privativa, coberto, padrão, de 2.110,38m², uma área privativa de padrão diferente de 412,34m², correspondente a 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 7.509,52m² e coeficiente de proporcionalidade 0,01179605.

Dados do Proprietário: **CONE SLA**, inscrita no CNPJ nº 11.890.795/0001-24, com sede a Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 487, 8º andar-parte, Fina, 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 **AVERAÇÃO** para constar que a **FRAÇÃO IDEAL** acima matriculada, é resultante do



ANEXOS

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
 Área: Rua da Veneza, 100 - 1º Substituta
 Vilela M. de Almeida Polidoro - 2º Substituta

Rua Dr. Antônio de Souza Leão nº 185 - Cabo de São
 Agostinho PE CEP: 54.505-330 - CNPJ: 11.408.823/0001-85
 e-mail: cartorio1oficiocsh@wakefield.com.br
 Fone: (81) 3521.0293 Fax: (81) 3521.0311

• EXATIDÃO • PRECISÃO • EXATIDÃO • PRECISÃO • EXATIDÃO • PRECISÃO • EXATIDÃO • PRECISÃO • EXATIDÃO • PRECISÃO

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, Conjunta 202, Jardim Paulista, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.810.590/0001-88 é proprietária do **MÓDULO M09(M09-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, extraídos na ficha 01, e seguinte do livro 02 na matrícula nº **14.628**, abaixo transcrito:

Dados do Imóvel: **FRAÇÃO IDEAL DE 0,01194486**, correspondente ao **MÓDULO M09(M09-G02)** do Galpão G02, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, (A SER CONSTRUÍDO), resultante do **DESMEMBRAMENTO** da **FRAÇÃO IDEAL** equivalente a 0,05251136 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, oitavo 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 e pelo fundo com área comum. Fornecido no térreo por: 01 área Setor, 01 sala de suporte operacional, 01 sala de recepção de baterias, 01 recepção, 01 circulação horizontal, 01 sala gerente, 01 sala desumidificação, 01 sala financeiro, 01 sala RH, 01 sala recebimento, 03 salas, 01 sala de supervisor de qualidade, 01 sala de transporte, 01 sala de supervisor, 01 WC miscel., 01 WC P.N.E., 01 WC aberto para área externa, 01 área para futura instalação do elevador, 01 circulação vertical com 01 escada. E no mezanino por: 01 área para futura instalação do elevador, 01 circulação vertical com 01 escada, 01 WC feminino, 01 WC masculino, 01 circulação horizontal, 02 salas, 01 sala de apoio, 01 arquivo, 01 espaço conjunção, 01 recepção, 01 sala de reunião. Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 2.269,02m², uma área privativa de padrão diferente de 62,16m², correspondente à área de marquise, totalizando 2.330,18m² de área privativa, uma área real de uso comum de 5.049,85m², uma área real total de 7.380,03m² e coeficiente de proporcionalidade 0,01194486.

Dados do Proprietário: **CONE S.A.**, inscrita no CNPJ nº 11.660.795/0001-24, com sede à Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 8º andar-parla, Pina, Recife - PE.



ANEXOS

República Federativa do Brasil

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
 Rua Dr. Antônio de Souza Leão nº 189 - Cabo de São Agostinho PE CEP: 55.500-330 - CNPJ: 11.682.623/0001-38
 e-mail: cartorio1oficiocid@cw.com.br
 Fone: (81) 3521.0160 Fax: (81) 3521.0033

* EXERCÍCIOS * INSCRIÇÕES * REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS * TESTES * 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 **FRAÇÃO IDEAL com 0,01617770**, correspondente ao **MÓDULO M01(M01-G03)** do Galpão G03 (A SER CONSTRUÍDO), componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, conforme oposta na ficha 01 do livro 02 na matrícula **14.509**, que segue abaixo transcrito:

Dados do Imóvel: **FRAÇÃO IDEAL com 0,01617770**, correspondente ao **MÓDULO M01(M01-G03)** do Galpão G03 (A SER CONSTRUÍDO), componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, resultante do **DESMEMBRAMENTO** da **FRAÇÃO IDEAL** equivalente a **0,12667934** do **GALPÃO G3**, 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 G05 à direita, primeiro módulo do galpão da esquerda à direita. Confronta-se pela frente com área de docas e via de acesso comum, pela esquerda e pelo fundo com áreas comuns, e pela direita com o Módulo M02. Formado no terreno 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 VVC 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 3.106,81m², uma área privativa de padrão diferente de 40,64m², correspondente à área de marquise, totalizando 3.147,45m² de área privativa uma área real de uso comum de 5.839,28m², uma área real total de 9.986,73m² e coeficiente de proporcionalidade 0,01617770.

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 - 14609 - Em 30 de abril de 2018. **PROCEDE-SE** nesta data, a **AVERBAÇÃO**

Estado de Pernambuco



ANEXOS

República Federativa do Brasil

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
Rua do Visconde dos Alves - 1ª Substituição
Vila Rica, do Alameda Feliciano - 2ª Substituição

Rua Dr. Antônio de Souza Leão nº 138 - Cabo de São Agostinho - PE - CEP: 54.205-330 - CNPJ: 11.609.823/0001-39
e-mail: cartorio1oficial@torres.com.br
Fone: (81) 3521.0353 Fax: (81) 3521.0030

* ESCRITURAS • PRECATÓRIOS • REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS • ESCRITURAS • TÍTULOS E DOCUMENTOS PARTICULARES • FIMES 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 202, Jardim Paulistano, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, é proprietária da **FRAÇÃO IDEAL DE 0,01451268**, correspondente ao **MÓDULO M02(M02-G03)** do Galpão G03, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, conforme consta na ficha 01 do livro 02 na matrícula **14.610**, que segue abaixo transcrito:

Dados do Imóvel: **FRAÇÃO IDEAL DE 0,01451268**, correspondente ao **MÓDULO M02(M02-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 Portão 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, segundo 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 M01, pelo fundo com áreas comuns, e pela direita com o Módulo M03. Formado no terreno 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 2.539,21m², uma área privativa de padrão diferente de 410,40m², correspondente à área de marquise e docas, totalizando 3.049,61m² de área privativa uma área real de uso comum de 8.135,38m², uma área real total de 9.184,99m² e coeficiente de proporcionalidade 0,01451268.

Dados do Proprietário: **CONE S.A.**, inscrita no CNPJ nº 11.880.795/0001-24, com sede a Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 8º andar-paralela, 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 - 14610 - Em 30 de abril de 2018, **PROCEDE-SE** nesta data, a **VERBAÇÃO** 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



ANEXOS

República Federativa do Brasil

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
Rua Dr. Antônio do Souza Leão nº 188 - Cabo de São
Agostinho PE CEP: 54.555-350 - CNPJ: 11.608.822/0001-35
e-mail: cartorio1oficiocabo@vivo.com.br
Fone: (81) 3521.0593 Fax: (81) 3521.0600

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 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 M03(M03-G03)** do Galpão G03, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, conforme consta na ficha 01 do livro 02 na matrícula **14.611**, 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 contornando 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 410,40m², correspondente à área de marquise e docas, totalizando 2.891,78m² de área privativa, uma área real de uso comum de 9.791,45m², uma área real total de 8.683,25m² e coeficiente de proporcionalidade 0,01369924.

Dados do Proprietário: **CONE S.A.**, inscrita no CNPJ nº 11.880.795/0001-24, com sede à Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 6º andar-parce, Pina, Recife - PE.

Registro Anterior: Registro lavrado na ficha 01 e seguintes do livro 02 na Matrícula nº 11.914-Av.1 em 06.11.2013.

AV-1 - 14611 - 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

Estado de Pernambuco



ANEXOS

República Federativa do Brasil

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
 Av. Fúlbio de Vasconcelos Alves - 1ª Subdivisão
 Vila da Mª, de Almeida Falcão - 2ª Subdivisão

Rua Dr. Antônio de Souza Lobo nº 188 - Cabo de São
 Agostinho - PE CEP: 54.355-330 - CNPJ: 11.038.823/0001-35
 e-mail: cartorio1@torresdeasa.com.br
 Fone: (81) 3521.0903 Fax: (81) 3521.0933

* ESCRITURAS * PROCLAMAÇÕES * ESCRITURA DE ALUGUEL * HIPOTECAS * TÍTULOS E DOCUMENTOS IMOBILIÁRIOS * PRIMA E AUTENTICAÇÃO

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 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 22.810.500/0001-88, é proprietária da **FRAÇÃO IDEAL DE 0,01375468**, correspondente ao **MÓDULO M04(M04-G03)** do Galpão G03, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, conforme consta na ficha 01 do livro 02 na matrícula **14.612**, que segue abaixo transcrito:

Dados do Imóvel: **FRAÇÃO IDEAL DE 0,01375468**, correspondente ao **MÓDULO M04(M04-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, quarto 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 M03, pelo fundo com áreas comuns, e pela direita com o Módulo M05. 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 a 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 0,01375468.

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 11.614-Av.1 em 08.11.2013.

AV-1 - 14612 - 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



ANEXOS

República Federativa do Brasil

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
 Rua Floriano de Vasconcelos Alves - 1ª Substituta
 Várzea 82, de Almeida Falcão - 2ª Substituta
 * COLOCACÃO * PRODUÇÃO * REGISTRO DE IMÓVEIS * INSCRIÇÃO * TÍTULOS E DOCUMENTOS PARTICULARES * FIANÇA E AUTENTICAÇÃO

Rua Dr. Antônio de Souza Lado nº 188 - Cabo de São Agostinho PE CEP: 54.525-300 - CNPJ: 11.609.823/0001-35
 e-mail: cartorio1@vassco.com.br
 Fone: (81) 3521.0393 Fax: (81) 3521.0033

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 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 à direita, quinto 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 M04, pelo fundo com áreas comuns, e pela direita com o Módulo M06. Formado no terreno por 01 área de armazenagem, 01 escada e 05 vagas de docas. Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 2.481,36m², 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 5.737,45m², uma área real total de 8.693,25m² e coeficiente de proporcionalidade 0,01369924.

Dados do Proprietário: **CONE S.A.**, inscrita no CNPJ nº 11.660.795/0001-24, com sede a Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 8º andar-paralela, Pina, Recife - PE.

Registro Anterior: Registro lavrado na ficha 01 e seguintes do livro 02 na Matrícula nº 11.814-Av.1 em 08.11.2013.

AV-1 - 14613 - 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

Estado de Pernambuco



ANEXOS

República Federativa do Brasil

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
 Rua Raul de Vasconcelos Alvim - 1ª Substituta
 Várzea AZ, de Almeida Falcão - 2ª Substituta

Rua Dr. Antônio de Souza Lado nº 189 - Centro de São
 Agostinho PE CEP: 54.005-370 - CNPJ: 11.609.829/0001-35
 e-mail: cartorio1oficial@yahoo.com.br
 Fone: (81) 3521.0582 Fax: (81) 3521.0033

* REGISTROS • PROCESSOS • REGISTRO DE IMÓVEIS • PROTEÇÃO • TÍTULOS E DOCUMENTOS PARTICULARES • TRAMITAÇÃO E INTERMEDIATÓRIAS

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 M06 (M06-G03)** do Galpão G03, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, conforme consta na ficha 01 do livro 02 na matrícula **14.814**, que segue abaixo transcrito:

Dados do Imóvel: **FRAÇÃO IDEAL DE 0,01369924**, correspondente ao **MÓDULO M06 (M06-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, sexto 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 M05, pelo fundo com áreas comuns, e pela direita com o Módulo M07. Formado no terreno por 01 área de armazenagem, 01 escada e 05 vagas de docas. Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 2.481,30m², uma área privativa de padrão diferente de 410,40m², correspondente à área de marquise e docas, totalizando 2.891,70m² 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 11.890.795/0001-24, com sede a Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 6º andar-paralela, 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 - 14614 - 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

Estado de Pernambuco



ANEXOS

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
 Rua Dr. Antônio de Souza Leão nº 188 - Cabo de São.
 Agostinho PE CEP: 54.305-000 - CNPJ: 11.809.823/0001-35
 e-mail: cartorio1oficio@torres.com.br
 Fone: (81) 3521.0383 Fax: (81) 3521.0383

• Escrituras • Testamentos • Registro Geral de Imóveis • Hipotecas • Títulos e Documentos Particulares • Fiança 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 22.610.500/0001-88, 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 0,12657933 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 doca 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 11.990.785/0001-24, com sede a Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 457, 3º 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 2018, **PROCEDE-SE** nesta data, a **AVERBAÇÃO** para constar que a **FRAÇÃO IDEAL** acima matriculada, é resultante do **DESMEMBRAMENTO** da fração ideal equivalente a 0,12657933 (**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. 135/163, do livro 373-E, Prot. 2975, em 16.12.2015; sendo transferida para



ANEXOS

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
 Rua Raul de Vasconcelos Alves - 1ª Substituição
 Vitoria ME, de Almeida Falcão - 2ª Substituição

Rua Dr. Antônio de Souza Leão nº 188 - Cabo de São
 Agostinho PE CEP: 54.565-000 - CNPJ: 11.809.223/0001-35
 e-mail: cartorio1oficiocabo@yahoo.com.br
 Fone: (81) 3521.0393 Fax: (81) 3521.0033

• ESCRITURAS • PRODUÇÕES • 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 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/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, é proprietária da **FRAÇÃO IDEAL DE 0,01375469**, 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 0,01375469**, 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 0,12667933 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, 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 M09. 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 mangueira 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 0,01375469.

Dados do Proprietário: **CONE S.A.**, inscrita no CNPJ nº 11.690.795/0001-24, com sede a Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 8º andar-paralela, Pina, Recife - PE.

Registro Anterior: Registro lavrado na ficha 01 e seguintes do livro 02 na Matrícula nº 11.610-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 0,12667933 (**GALPÃO G3**), do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, nos termos do que consta da



ANEXOS

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
Rua Di. Antônio de Souza Leão nº 188 - Cabo de São
Agostinho PE CEP: 54.505-320 - CNPJ: 11.620.023/0001-20
e-mail: cartorio1oficiocabo@yahoo.com.br
Fone: (81) 3521.3553 Fax: (81) 3521.3553

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 Paulista, São Paulo-SP., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-86, é proprietária da **FRAÇÃO IDEAL DE 0,01369924**, correspondente ao **MÓDULO M09 (M09-G03)** do Galpão G03, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, conforme consta na ficha 01 do livro 02 na matrícula **14.617**, que segue abaixo transcrita:

Dados do Imóvel: **FRAÇÃO IDEAL DE 0,01369924**, correspondente ao **MÓDULO M09 (M09-G03)** do Galpão G03, componente do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, (A SER CONSTRUÍDO), resultante do **DESMEMBRAMENTO** da **FRAÇÃO IDEAL** equivalente a 0,12667833 do **GALPÃO G3**, 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, nono 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 M08, pelo fundo com áreas comuns, e pela direita com o Módulo M10. Formado no terreno por 01 área de armazenagem, 01 escada e 05 vagas de docas. Corresponde a uma área privativa coberta padrão de 2.481,36m², 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 5.781,43m², 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 11.810-Av.1 em 06.11.2013.

AV-1 - 14617 - Em 30 de abril de 2018, **PROCEDE-SE** nesta data, à **AVERBAÇÃO** para constar que a **FRAÇÃO IDEAL** acima matriculada, é resultante do **DESMEMBRAMENTO** da fração ideal equivalente a 0,12667833 (**GALPÃO G3**), do **CONDOMÍNIO LOGÍSTICO CONE MULTIMODAL 1**, nos termos do que consta da



ANEXOS

República Federativa do Brasil

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
Rua Dr. Antônio de Sousa Leão nº 185 - Cabo de São
Agostinho PE CEP: 54.500-130 - CNPJ: 11.600.823/0001-35
e-mail: cartorio1oficial@wakefield.com.br
Fone: (81) 3521-0300 Fax: (81) 3521-0303

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 de Registro Geral de Imóveis deste Cartório a meu cargo, encontro 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 0,01424610**, 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 terreno por 01 área de armazenagem, 01 escada e 05 vagas de docas. E, no mazarinho 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 8.022,88m². Uma área real total de 9.020,66m² e coeficiente de proporcionalidade 0,01424610.

Dados do Proprietário: **CONE S.A.**, inscrita no CNPJ nº 11.660.795/0001-24, com sede a Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 457, 8º andar-paro, 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



ANEXOS

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
 Rua Dr. Antônio de Souza Leão nº 188 - Cabo de São
 Agostinho PE CEP: 54.305-330 - CNPJ: 11.659.823/0001-35
 e-mail: cartorio1oficio@brasil.com.br
 Ana Rêlla de Vasconcelos Alves - 1ª Substituta
 Maria Nelly de Almeida Falcão - 2ª Substituta
 Fone: (011) 3521.0393 Fax: (011) 3521.0033

• ESCRITÓRIOS • PROCEDEÇÕES • REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS • HIPOTECAS • TÍTULOS E DOCUMENTOS PARTICULARES • FIANÇAS E AVALIAÇÕES

Eu, **ILDEFONSO TORRES DE SÁ**, Oficial do Registro Geral de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos 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. Brigadier Faria Lima, 2.277, Conjunto 202, Jardim Paulista, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, 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 **14.619**, 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 0,12667933 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 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 3.076,66m², uma área privativa de padrão diferente de 62,00m², correspondente à área de marquise, totalizando 3.138,66m² de área privativa, uma área real de uso comum de 6.910,82m², 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 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.



ANEXOS

Rent Roll

Actual				Future Leases									
Project	Asset Class	Date Completed	Contract Type	Initiation Index	Beginning	End	Remaining # Months	Tenant	Tenant's Sector	Total			
										Current Rent/Lease	% Current Revenue	Stabilized Rent/Lease	% Stabilized Revenue
MW2-001	Warehouse	2014	RTS	Positive GPM	nov/14	nov/24	6.0	GPA	Retail	110.053	16	1,755,875	33%
Tenant			RTS	GPM	dec/14	dec/24	6.1	Via Varejo		56,123	17	927,001	26%
Vacancy										19,888	4.1	814,843	23%
2015													
MW1-000	Refrigerated Warehouse	2015	Typical	Positive GPM	abr/15	abr/20	1.4	Aurora	F&B	4,685	52	241,882	7%
Tenant			Typical	Positive GPM	abr/15	abr/22	3.4	JBS	F&B	6,732	47	316,711	9%
Tenant			Typical	Positive PCCA	jan/15	jan/22	3.2	Marin Brower	F&B	8,511	30	256,500	7%
Vacancy										30,008	17	379,746	11%
2012													
MW1-000	Warehouse	2012	RTS	Positive GPM	set/12	nov/23	5.0	Fedex	Logistics	8,601	17	8,173	0%
Modules 1 - 3 - Mezzanine			RTS	Positive GPM	set/12	nov/23	5.0	Fedex	Logistics	7,778	17	134,999	4%
Modules 4 - 6			RTS	Positive GPM	set/12	nov/21	3.0	Fedex	Logistics	13,629	17	286,573	7%
Modules 7 - 11													
Vacancy													
2018													
MW1-000	Warehouse	2018	RTS	Positive GPM/F&E	jan/19	dec/23	5.0	Unilever	Consumer Goods	21,801	21	281,599	8%
Tenant			Typical	Positive GPM	may/14	may/20	1.3	Allegret Marill	Automotive	5,475	21	115,030	3%
PP2-000	Warehouse	2013	Typical	Positive GPM	set/14	may/20	1.3	Magret Marill	Automotive	2,714	21	57,012	2%
Tenant			Typical	IGPM	jan/15	jan/25	6.2	Automat	Automotive	5,438	20	109,557	3%
Tenant			Typical	Positive GPM	jan/19	may/22	3.3	Grupo Lapa	Retail	5,461	17	-	0%
Vacancy										2,714	17	-	0%
2014													
PP2-004	Warehouse	2014	Typical	IGPM	ago/14	ago/24	5.8	Metro	Retail	20,366	20	228,064	7%
Tenant										11,570	20	228,064	7%
Vacancy										8,796	17	-	0%
2014													
PP2-Office	Operations						0.0			382	8	-	0%
Vacancy										775	8	5,500	0%
PP2- Restaurant	Operations	2014	Typical	Positive GPM	ago/14	ago/20	1.8	Comer Bem / MR Refeições	Catering	775	8	5,500	0%
Tenant													
Vacancy													
Infrastructure	Infrastructure												
TOTAL							4.8			203,074	20	3,506,036	100%

Current Scenario													
Total										Stabilized Scenario			
Project	Asset Class	Date Completed	Contract Type	Initiation Index	Beginning	End	Remaining # Months	Tenant	Tenant's Sector	Total			
										Current Rent/Lease	% Current Revenue	Stabilized Rent/Lease	% Stabilized Revenue
MW2-001	Warehouse	2014	RTS	Positive GPM	nov/14	nov/24	6.0	GPA	Retail	110,053	16	1,755,875	33%
Tenant			RTS	GPM	dec/14	dec/24	6.1	Via Varejo		56,123	17	927,001	26%
Vacancy										19,888	4.1	814,843	23%
2015													
MW1-000	Refrigerated Warehouse	2015	Typical	Positive GPM	abr/15	abr/20	1.4	Aurora	F&B	4,685	52	241,882	7%
Tenant			Typical	Positive GPM	abr/15	abr/22	3.4	JBS	F&B	6,732	47	316,711	9%
Tenant			Typical	Positive PCCA	jan/15	jan/22	3.2	Marin Brower	F&B	8,511	30	256,500	7%
Vacancy										30,008	17	379,746	11%
2012													
MW1-000	Warehouse	2012	RTS	Positive GPM	set/12	nov/23	5.0	Fedex	Logistics	8,601	17	8,173	0%
Modules 1 - 3 - Mezzanine			RTS	Positive GPM	set/12	nov/23	5.0	Fedex	Logistics	7,778	17	134,999	4%
Modules 4 - 6			RTS	Positive GPM	set/12	nov/21	3.0	Fedex	Logistics	13,629	17	286,573	7%
Modules 7 - 11													
Vacancy													
2018													
MW1-000	Warehouse	2018	RTS	Positive GPM/F&E	jan/19	dec/23	5.0	Unilever	Consumer Goods	21,801	21	281,599	8%
Tenant			Typical	Positive GPM	may/14	may/20	1.3	Allegret Marill	Automotive	5,475	21	115,030	3%
PP2-000	Warehouse	2013	Typical	Positive GPM	set/14	may/20	1.3	Magret Marill	Automotive	2,714	21	57,012	2%
Tenant			Typical	IGPM	jan/15	jan/25	6.2	Automat	Automotive	5,438	20	109,557	3%
Tenant			Typical	Positive GPM	jan/19	may/22	3.3	Grupo Lapa	Retail	5,461	17	-	0%
Vacancy										2,714	17	-	0%
2014													
PP2-004	Warehouse	2014	Typical	IGPM	ago/14	ago/24	5.8	Metro	Retail	20,366	20	228,064	7%
Tenant										11,570	20	228,064	7%
Vacancy										8,796	17	-	0%
2014													
PP2-Office	Operations						0.0			382	8	-	0%
Vacancy										775	8	5,500	0%
PP2- Restaurant	Operations	2014	Typical	Positive GPM	ago/14	ago/20	1.8	Comer Bem / MR Refeições	Catering	775	8	5,500	0%
Tenant													
Vacancy													
Infrastructure	Infrastructure												
TOTAL							4.8			203,074	20	3,506,036	100%



Cushman & Wakefield



ANEXOS

Despesas

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					



ANEXOS

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						



ANEXOS

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					



ANEXOS

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					



Anexo B: Definições Técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR 14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR 14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR 14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR 14653-2:2011).



Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

FINALIDADE: Determinação do Valor de Mercado para Venda para fins de aquisição de ativos conforme a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

PROPRIEDADE: Galpão logístico localizado na Rodovia BR-101 Sul, 5.205, Distrito Industrial Diper MM2 – Condomínio Multimodal 2 Galpão G01 – Unidades A e B - Cabo de Santo Agostinho/PE

DATA: 16 de janeiro de 2019



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

São Paulo, 16 de janeiro de 2018.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário
Sr. Pedro Carraz
XP Asset Management | Imobiliário
pedro.carraz@xpasset.com.br

Ref.: Relatório de Avaliação para XP Log Fundo de Investimento Imobiliário do galpão localizado na Rodovia BR-101 Sul, 5.205, Distrito industrial Diper MM2, Condomínio Multimodal 2, Galpão G01 – Unidades A e B, Cabo de Santo Agostinho - PE.

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o **Valor de Mercado Para Venda** dos imóveis em referência para fins de aquisição de ativos conforme a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 79 páginas. Este relatório foi elaborado para a XP Log Fundo de Investimento Imobiliário para fins de aquisição de ativos conforme a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, com as "Premissas e Disclaimers" descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 27 de dezembro de 2018:

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário
At.: Sr. Pedro Carraz
XP Asset Management | Imobiliário
pedro.carraz@xpasset.com.br

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

CONCLUSÃO DE VALORES

PROPRIEDADE: Multimodal 2 (MM2)

Valor de mercado para venda total	R\$ 290.769.000,00	
Número de matrícula	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
13.377	R\$ 142.488.000,00 (Cento e Quarenta e Dois Milhões Quatrocentos e Oitenta e Oito Mil Reais)	R\$/m² 641,61
13.378	R\$ 148.282.000,00 (Cento e Quarenta e Oito Milhões Duzentos e Oitenta e Dois Mil Reais)	R\$/m² 626,64

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item "Premissas e Disclaimer" deste Laudo.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

p/

DocuSigned by:
William Gil
DE5F5BEAC568434...

Danielly Melo
Consultora Sênior - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
William Gil
DE5F5BEAC568434...

William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
Rogério Cerreti
3301A13E270541F...

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul



Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão
Endereço:	Multimodal 2 (MM2) Rodovia PE-060, Cabo de Santo Agostinho/PE
Data da avaliação:	27 de dezembro de 2018
Data da inspeção:	04 de dezembro de 2018
Objetivo:	Determinar o Valor de Mercado para Venda
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de aquisição de ativos conforme a Instrução QVM nº 472, de 31 de outubro de 2008
Metodologias:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método Evolutivo e Método de Capitalização de Renda (Fluxo de Caixa Descontado).
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-18-66032-900824a



RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Terreno:	Topografia da área útil:	Muito Boa - sem declividade ou plano
	Formato:	Irregular
	Área:	892.348,84 m² (conforme quadro de áreas)
	Descrição:	A propriedade analisada consiste em todo o galpão G01 - Unidade A, ocupado para a empresa GPA e todo o galpão G01 - Unidade B, ocupado pela Via Varejo.

Blocos, Edificações e Benfeitorias

Multimodal 2 – Unidade A:	Área Construída Total:	53.930,00 m² (conforme quadro de áreas)
	Fração Ideal:	0,24887179 (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	06 anos
	Vida Remanescente:	74 anos
Multimodal 2 – Unidade B:	Área Construída Total:	56.123,00 m² (conforme quadro de áreas)
	Fração Ideal:	0,26517478 (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	06 anos
	Vida Remanescente:	74 anos

OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

Acessibilidade:	Através da Rodovia BR-101 Sul
Vizinhança:	Propriedades industriais e logísticas, residências unifamiliares e propriedades rurais
Infraestrutura logística:	As propriedades encontram-se próximas do Aeroporto de Recife e do Porto de Suape, além de fácil acesso à Rodovia PE-060
Transporte:	A região é facilmente acessada por transporte privado. Transporte público também é uma alternativa, com um ponto de ônibus a poucos metros de distância do avaliando
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível

DOCUMENTAÇÃO

Registros:	Registradas sob as matrículas nº 13.377 e 13.378.
Outros:	Rent Roll, Despesas e uma Apresentação das áreas



RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

ZONEAMENTO

Zona:	ZECE 2 - Zona Especial de Consolidação Estratégica 2
Usos Permitidos:	Logístico e atividades comerciais
Taxa de Ocupação:	0,50
Coefficiente de aproveitamento:	Coefficiente Máximo de Aproveitamento de 1,0 vez a área de terreno

MERCADO

O imóvel avaliando está localizado na cidade de Cabo de Santo Agostinho no estado de Pernambuco, ao sul da Mesorregião de Recife. Seu perfil ocupacional é composto por galpões, residências e pequenos pontos comerciais. Possui média densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência de ocupação industrial, serviços e logística.

A pesquisa indicou grande oferta de terrenos à venda e média oferta de galpões para locação. Em termos de demanda, o mercado apresenta pouca atividade de transações de venda de terrenos. Os galpões em geral são alugados após um período de 06 meses de exposição ao mercado.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 129,33 e R\$ 200,00/m², com áreas variando entre 11.500,00 m² e 201.650,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 16,00/m² e R\$ 19,00/m² com áreas variando entre 2.091,00m² e 36.886,13m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- Juntamente com Ipojuca, a cidade de Cabo de Santo Agostinho concentra um dos maiores centros industriais do Estado de Pernambuco, o Complexo Industrial de Suape;
- A cidade possui excelente transporte rodoviário, com fácil acesso às diferentes regiões do Brasil;
- Percebemos valorização no mercado de aluguel de armazéns, com uma possível tendência de superar o mercado de venda de terrenos.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- O mercado de venda de terrenos está em desvantagem com valores inferiores aos apresentados em anos anteriores.

CONCLUSÃO DE VALORES

Valor de Mercado para Venda (matrícula nº 13.377):	R\$ 142.488.000,00 (Cento e Quarenta e Dois Milhões Quatrocentos e Oitenta e Oito Mil Reais).	R\$/m² 641,61
Valor de Mercado para Venda (matrícula nº 13.378):	R\$ 148.282.000,00 (Cento e Quarenta e Oito Milhões Duzentos e Oitenta e Dois Mil Reais).	R\$/m² 626,64



Cushman & Wakefield

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário | V



Mapa e fotos da propriedade em estudo



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield



RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

PORTARIA



Fonte: Cushman & Wakefield

PORTARIA



Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário | VII

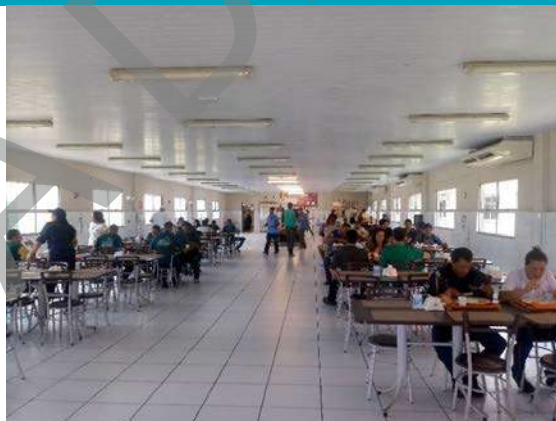


REFEITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

REFEITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário | VIII



RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

VIA VAREJO - GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA VAREJO - GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário | IX



RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

GPA - GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

GPA - GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário | X



GPA – ÁREA REFRIGERADA



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREA EXCEDENTE



Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário | XI



Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VI
ÍNDICE	XII
INTRODUÇÃO	14
OBJETO	14
OBJETIVO	14
FINALIDADE	14
DESTINATÁRIO	14
DIVULGAÇÃO DO LAUDO	14
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO	14
DOCUMENTAÇÃO	15
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO	16
ASPECTOS GERAIS	17
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	17
ACESSO	17
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA	17
CONCLUSÃO	18
ANÁLISE MERCADOLÓGICA	19
CENÁRIO ECONÔMICO	19
MERCADO DO SUAPE	22
O MERCADO NO ENTORNO DO IMÓVEL	22
OFERTA E DEMANDA	22
PREÇOS PRATICADOS	23
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	23
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	24
DESCRIÇÃO DO TERRENO	24
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	26
QUADRO DE ÁREAS	27
ZONEAMENTO	28
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO	29
AVALIAÇÃO	30



PROCESSO DE AVALIAÇÃO	30
METODOLOGIA	30
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	33
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO	41
MÉTODO EVOLUTIVO.....	49
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	49
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE CONSTRUÇÃO	57
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO.....	60
CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL.....	61
TAXA DE DESCONTO.....	62
RESUMO DE VALORES	68
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	69
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	70
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	76
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO.....	79
ANEXOS.....	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS.....	G



Introdução

Objeto

Os objetos desta avaliação são os galpões localizados na Rodovia BR-101 Sul, 5.205, Distrito Industrial Diper, MM2 - Condomínio Multimodal 2, Galpões G01 – Unidades A e B, Cabo de Santo Agostinho/PE.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o **Valor de Mercado para Venda** dos imóveis supracitados.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de aquisição de ativos conforme a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao fim aqui descrito.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é a contratante XP Log Fundo de Investimento Imobiliário.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa Contratante.

Divulgação do Laudo

Este relatório foi elaborado para a XP Log Fundo de Investimento Imobiliário para fins de aquisição de ativos conforme a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 27 de dezembro de 2018;
- Data da vistoria da propriedade: 04 de dezembro de 2018.



Documentação

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

MATRÍCULA		
Número do Registro:	13.377	13.378
Cartório:	Cartório de 1º Ofício Ildefonso Torres de Sá	Cartório de 1º Ofício Ildefonso Torres de Sá
Data da Matrícula:	21 de novembro de 2018	21 de novembro de 2018
Endereço do imóvel:	Rodovia BR-101 Sul, 5.205, Distrito Industrial Duper, Cabo de Santo Agostinho/PE	Rodovia BR-101 Sul, 5.205, Distrito Industrial Duper, Cabo de Santo Agostinho/PE
Proprietário:	Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Ltda	Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Ltda
Data da Aquisição:	9 de novembro de 2018	9 de novembro de 2018
Valor da Aquisição:	75.000.000,00	100.000.000,00
Área Construída (m²):	52.332,42	55.760,60
Área de Terreno (m²):	110.618,12	117.563,41
Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield		

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	
OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Rent Roll e projeção de despesas
Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield	

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se Engenho Cedro 5C: quatro matrículas que são parte do Multimodal 2 e localizadas na Rodovia BR-101 Sul, 5.205, Distrito Industrial Diper, Galpão G01 – Unidades A e B, Cabo de Santo Agostinho/PE.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 5,9 km do centro da cidade de Cabo de Santo Agostinho;
- 20,1 km do Aeroporto internacional de Recife;
- 23,4 km do porto do Suape; e
- 33,9 km do centro da cidade de Recife.

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield



Aspectos gerais

As propriedades estão localizadas na Mesorregião Metropolitana do Recife, localizada no município de Cabo de Santo Agostinho/PE. A região é cercada pelo polo industrial do estado de Pernambuco, o Complexo Industrial de Suape. Além disso, o município é um importante centro turístico do estado e suas praias são nacionalmente conhecidas.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

- População: A população de Cabo de Santo Agostinho segundo o último censo realizado em 2010 era de 185.025 habitantes, com expectativa de crescimento para 2018 de 205.112 habitantes (IBGE);
- Pontos fortes: Os pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e proximidade a shopping centers e centros de negócios e serviços. Cabo de Santo Agostinho também se beneficia de seu porto, o maior da região nordeste, tornando a cidade muito atraente para os investidores.

Ocupação circunvizinha

Industrial, residencial e comercial.

Acesso

Nível regional

O município de Cabo de Santo Agostinho faz parte da Mesorregião Metropolitana do Recife. O principal acesso rodoviário para essa região é a rodovia BR-101.

Nível municipal

As propriedades estão localizadas na porção sudoeste do centro do município, sendo as principais vias de acesso a esta região as rodovias PE-060 e BR-101.

Nível local

A Rodovia BR-101 Sul é asfaltada e possui duas faixas de rolamento para cada sentido da via.

Seu estado de conservação é regular.

Possui inclinação de 3%, o que não prejudica o acesso por caminhões e carretas.

Infraestrutura logística

O Aeroporto Internacional do Recife opera voos domésticos e internacionais regulares. A distância para o Multimodal 2 é aproximadamente 22 km.

O Porto do Suape está localizado próximo ao avaliando e se tornou o 5º porto em movimentação de cargas do país.



Conclusão

O avaliando está bem localizado e está em um estado regular de conservação com toda a infraestrutura disponível para seu uso. O porto de Suape, sendo o maior da região nordeste, é considerado um grande atrativo para grandes investidores e indústrias.

VIA DIGITAL



Análise Mercadológica

Cenário econômico

O Brasil está pouco a pouco se recuperando da crise econômica, que se estende desde 2014. Os indicadores econômicos já indicam uma leve melhora e, com a definição do cenário eleitoral, os investimentos internos e externos podem se tornam mais sólidos. Além disso, com o resultado político estabelecido, a oscilação do dólar e da bolsa de valores tende a diminuir.

Em termos econômicos, o crescimento anual projetado do PIB (2018) passou de 2,82% em abril para 1,52% em outubro, segundo a consultoria LCA. Essa redução é decorrente, sobretudo, da greve dos caminhoneiros de maio, das fortes incertezas eleitorais e do fraco desempenho da indústria. Além disso, o Banco Central sinalizou o encerramento do período de corte de juros e, dessa forma, a SELIC permanecerá em 6,5% até o final do ano, segundo projeções. Porém, declarações recentes do Copom sinalizam um possível aumento dos juros no futuro, uma vez que a inflação está acelerando neste final de ano. Além disso, a taxa de desemprego de outubro está projetada em 11,4% e o indicador fechará o ano em 12,08%, resultado menor do que 2017, de 12,74%.

O IPCA foi altamente impactado pela paralisação de maio, efeito este influenciado pelos setores de combustíveis e supermercados, beneficiado pelo temor do desabastecimento das famílias. Porém, economistas sugerem que este fenômeno foi momentâneo e será diluído ao longo do tempo. De fato, o IPCA encerrou agosto em -0,09% - ou seja, os preços diminuíram ao longo do mês. Mas, com a pressão de Alimentos, Bebidas e Vestuário, a taxa de inflação de setembro acelerou consideravelmente, acima do esperado pelo mercado. Dessa forma, o IPCA para 2018 foi revisado e especialistas projetam que encerrará o ano em 4,42%, muito próximo à meta de 4,5%.

Além disso, outro importante indicador inflacionário para o mercado imobiliário é o IGP-M, que encerrou setembro em 1,52%. Projeções indicam que o IGP-M encerrará outubro em 0,90% e finalizará 2018 em 9,73%. Esse resultado é bem acima do ocorrido em 2017, de -0,52%. Esse grande aumento do indicador se deve, sobretudo, à expansão do IPA (Índice de Preços ao Produtor Amplo), que registrou uma aceleração expressiva acumulada ao longo desse ano.

A taxa de câmbio alcançou a média de R\$4,12 em setembro e projeções indicam que fechará 2018 em R\$3,70 – após o fervor das eleições. Esse fenômeno é influenciado, por um lado, pelo cenário externo desfavorável – economia dos EUA fortalecida, acoplada ao aumento da taxa de juros pelo FED, batalhas comerciais entre EUA, China e Turquia, crise econômica na Argentina - e, por outro, pelo cenário ainda incerto em relação as novas propostas do novo presidente.

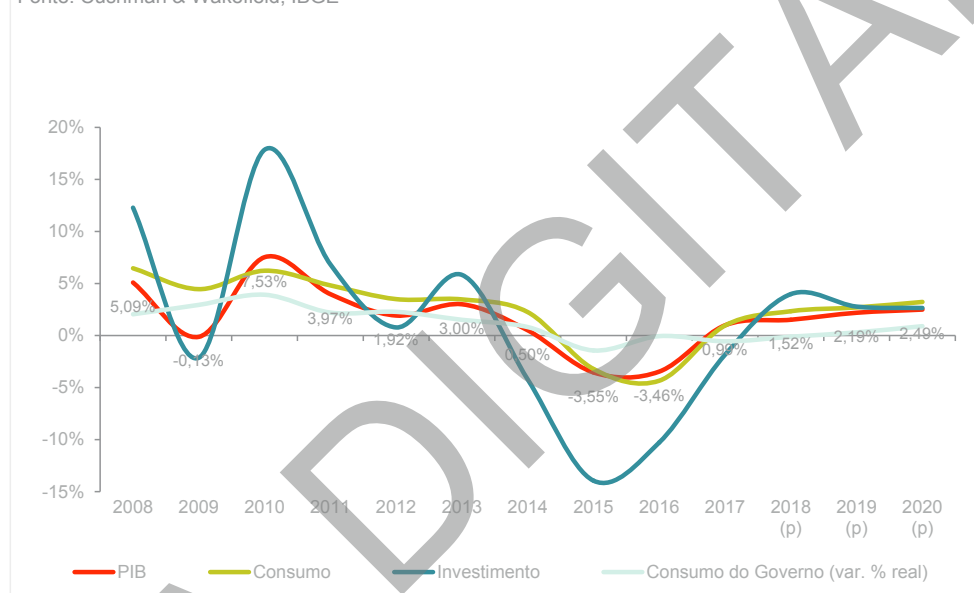
O índice EMBI+ Brasil, conhecido como Risco-Brasil, cresceu significativamente em junho, muito em parte devido à greve dos caminhoneiros. Em setembro, após uma leve queda, a variável voltou a crescer devido ao conturbado cenário político. Em 2017, a média foi de 239 pontos-base, e espera-se que ao final de 2018, atinja 223 pontos-base. Como já explicitado, tanto o cenário externo como interno contribuem para o Risco-Brasil se tornar mais sensível, assim como a taxa de câmbio.



Apesar do cenário interno adverso, é importante levar em consideração que o país passou por uma intensa crise econômica nos últimos anos. Os resultados de 2018 indicam, no geral, uma tímida recuperação econômica. Porém, as eleições fizeram com que a economia sofresse muitas oscilações e o dólar passasse a ser o indicador que mais sentiu esse impacto. Projeções indicam que pouco a pouco, a economia tenderá a se normalizar, com menos flutuações e mais certezas em relação à pauta econômica do novo presidente.

PIB (%) x Consumo (%) x Investimento (%)

Fonte: Cushman & Wakefield; IBGE





Projeções

Indicadores	2014	2015	2016	2017	2018
PIB Real, %	0,50	-3,55	-3,46	0,99	1,52
Taxa de Desemprego, %	6,82	8,52	11,51	12,74	12,08
Empregos em Escritórios,					
Brasil	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
Faturamento Varejo, %	8,46	3,18	4,50	2,30	4,46
Volume, %	2,23	-4,35	-6,25	2,09	1,72
Preço Médio, %	6,23	7,53	10,75	0,20	2,74
Produção Industrial, %	-3,02	-8,25	-6,41	2,52	2,50
IPCA, %	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 (final de período), %	11,75	14,25	13,75	7,00	6,50
R\$/US\$ (final de período)	2,66	3,90	3,26	3,31	3,70
EMBI+ Brasil (final de período)	259	523	328	240	223

Fonte: Cushman & Wakefield (nov/18)



Mercado do Suape

Cabo de Santo Agostinho é um município do estado de Pernambuco. Pertence à zona sul da Mesorregião Metropolitana do Recife, sendo um dos integrantes da Região Metropolitana do Recife. Faz parte da Microrregião de Suape, e juntamente com Ipojuca, concentra um dos maiores polos industriais do Estado de Pernambuco, o Complexo Industrial de Suape. O município é um importante polo turístico do estado, sendo suas praias nacionalmente conhecidas.

Podemos destacar como municípios limites Ipojuca, Jaboatão dos Guararapes, Escada, Vitória de Santo Antão e Moreno.

De acordo com estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) para 2018 a sua população está em torno de 205.112 habitantes.

O Produto Interno Bruto (PIB) do Cabo de Santo Agostinho é o segundo maior da Microrregião de Suape e a quarta maior economia do estado. Podemos destacar três setores predominantes, a agropecuária, a indústria e o serviços.

A agricultura é o setor menos importante da economia do Cabo de Santo Agostinho, agregando um valor de 0,44% de toda a economia. No passado o município era bastante dependente da monocultura da cana-de-açúcar, foi graças à criação de engenhos que Cabo de Santo Agostinho passou a existir como uma aldeia próspera e depois como município. No entanto, essa atividade tornou-se menos importante, especialmente após a criação do Complexo Industrial e Portuário de Suape, no final da década de 1970.

A indústria é o setor mais relevante na economia do Cabo de Santo Agostinho, representando cerca de 55,4% da economia. O município possui uma das indústrias mais fortes e diversificadas de Pernambuco e na região nordeste.

Entre algumas das principais indústrias da região nordeste, podemos destacar nesta região a 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 e Pepsico do Brasil.

O mercado no entorno do imóvel

A ocupação próxima do avaliando é predominantemente logística e industrial, com algumas áreas residenciais. A região também possui muitos terrenos não desenvolvidos e imóveis comerciais.

Oferta e demanda

Como evidenciado na pesquisa, o mercado de vendas de terras em Cabo de Santo Agostinho encontra-se desacelerado, ainda aguardando um retorno da economia. Há muitas terras oferecidas e pouca demanda por elas.

O oposto acontece com o mercado de armazéns logísticos para locação, que aparentemente estão sendo preferidos versus a opção de desenvolver um galpão do zero.



Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 129,33 e R\$ 200,00/m², com áreas variando entre 11.500,00 m² e 201.650,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 16,00/m² até R\$ 19,00/m² com áreas variando entre 2.091,00 m² e 36.386,13 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

Considerações sobre a propriedade

Entendemos que o posicionamento de mercado das propriedades em estudo possui um grau de atratividade médio, considerando o atual nível de demanda detectado em propriedades concorrentes. Em relação à oferta atual, foram observados armazéns com finalidades semelhantes, com acesso e localização tão bons quanto o avaliando.

Em termos mais gerais, as propriedades têm vantagens devido à sua localização, pois desfrutam de acesso privilegiado tanto às principais rodovias do estado quanto ao porto de Suape.

Entendemos que o mercado está em um momento de recuperação, cujos efeitos são agora vistos nos preços pedidos da região, principalmente nos preços da terra.

A expectativa de mudança do é baseada nos preços pedidos para o aluguel do armazém, que mostra uma lenta recuperação.



Análise da Propriedade

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 892.348,84 m²;
- Área de preservação permanente (APP): 146.895,57 m²;
- Demais áreas com restrição: 12,465.38 m²
- Área excedente: 103.000,00 m²
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
 - Água potável
 - Coleta de resíduos
 - Correios
 - Energia elétrica
 - Escoamento de água pluviais
 - Rede de esgoto
 - Sistema viário
 - Telefone
 - Internet
 - Transporte coletivo

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):






Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

OBS.: A área do terreno foi obtida através das matrículas do imóvel fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.



Descrição das construções e benfeitorias

Galpão G01



Itens	Características	
Descrição	O galpão é composto pelas unidades A e B	
Composição	Térreo	Área logística
	Mezanino	Área de suporte
Estrutura	Concreto	
Fachada	Metálica e tinta látex	
Cobertura	Metálica	
Circulação Vertical	Escadas	
Iluminação	Fluorescente e natural	
Segurança Contra Incêndio	Hidrante e extintor de incêndio	
Pé direito (m)	12,50	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Concreto	
Paredes	Tinta látex	



Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, as áreas foram obtidas por meio das informações no projeto fornecido com as fotos tiradas durante a inspeção da propriedade:

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE
Área do Terreno (m²):	892.348,84	Quadro de áreas
ÁREA CONSTRUÍDA		
Galpão G01 - Setor A	53.930,00	Quadro de áreas
Galpão G01 - Setor B	56.122,89	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	110.052,89	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS.: As áreas construídas foram extraídas das plantas fornecida pelo cliente. Estas não foram aferidas durante a vistoria.

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Cabo de Santo Agostinho são determinadas pela Lei Complementar nº 3.109 de 22 de dezembro de 2011 que é a lei do ordenamento territorial e uso do solo no município de Cabo de Santo Agostinho.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZECE 2 - Zona Especial de Consolidação Estratégica 2**.



Fonte: Prefeitura de Cabo de Santo Agostinho

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.



A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à ZECE 2 - ZONA ESPECIAL DE CONSOLIDAÇÃO ESTRATÉGICA 2

Usos:

Logístico e Industrial

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 50%; e
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 1,00, o que significa que a área computável¹ não pode exceder 1,00 vez a área do terreno.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura de Cabo de Santo Agostinho.

Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

¹ Área Computável: medida de área utilizada pelas municipalidades para o cálculo do aproveitamento máximo permitido para um terreno. Varia conforme o local. Como regra geral, inclui as áreas cobertas a partir do pavimento térreo e exclui, em geral, subsolos e áreas operacionais nos pavimentos superiores, tais como casa de máquinas de elevadores e barrilete. Afeta diretamente o aproveitamento econômico dos terrenos e podem ser alteradas por mecanismos tais como outorgas onerosas e vinculação de CEPACS.



Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.



Método Evolutivo

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.



Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

“Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.



Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar o Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado para determinação do Valor de Mercado para Venda. Para aferição do valor optamos pelo Método Evolutivo.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.



AVALIAÇÃO

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Dificil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.

Aplicável a:

Para Fator Acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.



AVALIAÇÃO

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	Muito Bom - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	Bom - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	Regular - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	Ruim - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	Muito Ruim - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

$$Fator Acesso = \frac{Nota de Acesso do Imóvel Avaliando}{Nota de Acesso do Elemento Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

Fator Área

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

$$Fator Área = \left(\frac{Área do Elemento Comparativo}{Área do Avaliando} \right)^{1/4 \text{ ou } 1/8}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou $1/4$); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou $1/8$).

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

Cushman & Wakefield

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário | 35



$$Fator Topografia = \frac{Nota da Topografia do Imóvel Avaliando}{Nota da Topografia do Elemento Comparativo}$$

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

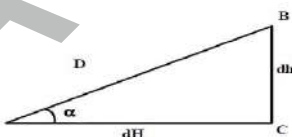
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D < 5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Active até 10%	1,05	Bom- Active até 10%
Active de 10 a 20%	1,11	Regular- Active de 10 a 20%
Active acima de 20%	1,18	Ruim- Active acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dH} \times 100$$



Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.



Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por ser improvável a utilização total desse potencial.

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL

FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela IBAPE)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
CR8N	Custo Residencial Padrão Normal para Edifício 8 pavimentos para respectivo estado
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N \times Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.



AVALIAÇÃO

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDÍCES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
	2.2 Galpão	2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
		2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
3. Especial	3.1 Cobertura	2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
		3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)



Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

É importante notar que se trata de depreciação física, e não contábil.

Critério de Depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd \times (1 - R)$$

Sendo:

LEGENDA

Valor Unitário	Vunt
Coefficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coefficiente Ross/Heidecke (TABELA 2)	Kd

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:



ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

a	Novo	f	Necessitando de reparos simples a importantes
b	Entre novo e regular	g	Necessitando de reparos importantes
c	Regular	h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	i	Edificação sem valor
e	Necessitando de reparos simples		

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	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

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.



AVALIAÇÃO

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsolescência:

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	Escritório	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simples	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Valor de Mercado para Locação

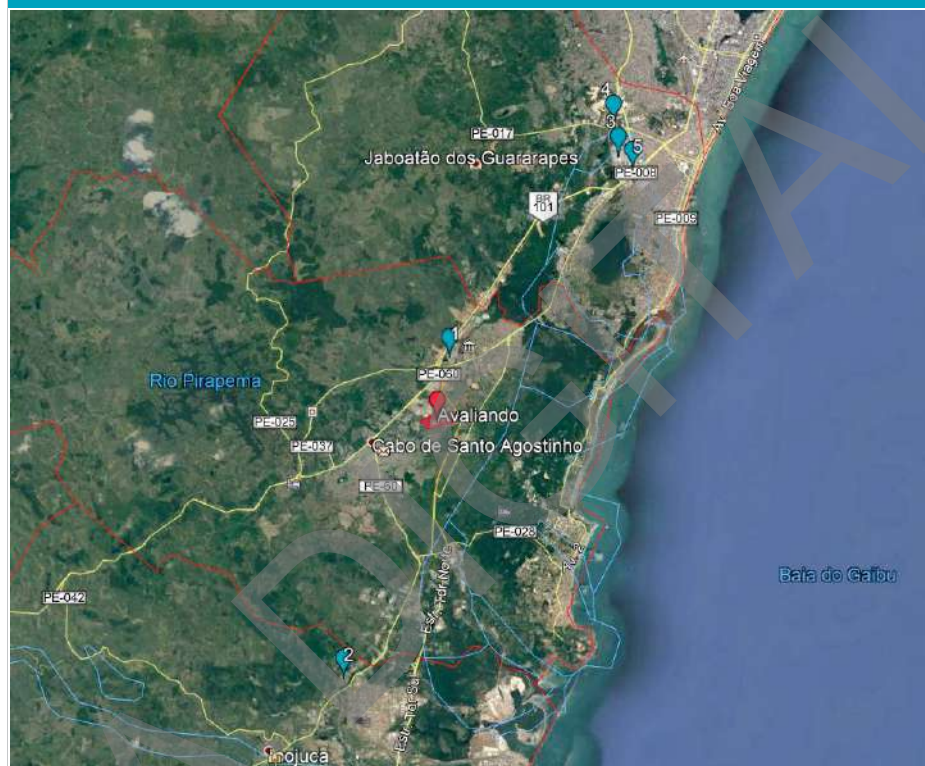
A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação**:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
EDIFÍCIO	Galpão
Valor Unitário (R\$/m²)	16,86
Área CONSTRÚÍDA	110.052,89
Valor de Mercado para Locação (R\$)	1.855.625,09

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em estudo.

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.



AVALIAÇÃO

**Amostra Nº 1**

A propriedade denominada Armazenna 5 Suape - Centro Logístico localiza-se na Rodovia BR 101 South, n/a - Cabo de Santo Agostinho/PE, distante aproximadamente 800 metros do avaliando, possui 21.012,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 18,50/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 15,01/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Melhor

**Amostra Nº 2**

A propriedade denominada GLP Suape II localiza-se na Rodovia PE 060, Km 12.2 - Ipojuca/PE, distante aproximadamente 14 km do avaliando, possui 36.386,13m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 17,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 17,88/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar



AVALIAÇÃO

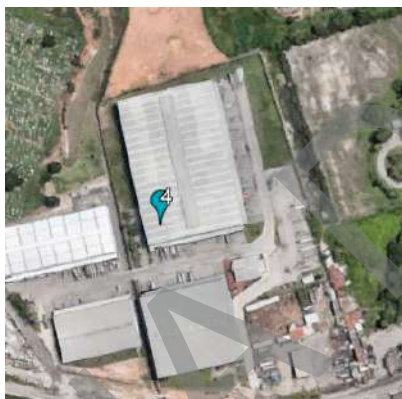
**Amostra Nº 3**

A propriedade denominada Armazenna 2 - Centro Logístico localiza-se na Rua Riachão, 807 - Jaboatão dos Guararapes/PE, distante aproximadamente 10 km do avaliando, possui 8.128,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 19,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 17,60/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar

**Amostra Nº 4**

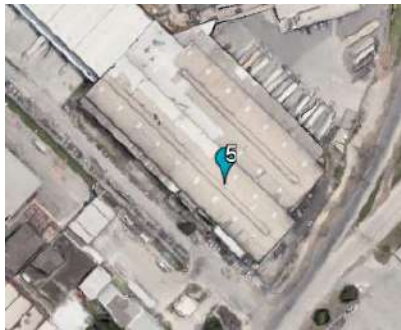
A propriedade denominada Condomínio Industrial Ajam I localiza-se na Eixo de Integração, 732 - Jaboatão dos Guararapes/PE, distante aproximadamente 11 km do avaliando, possui 8.000,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 16,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 15,91/m² de área construída.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar



AValiação



Amostra Nº 5

A propriedade denominada Armazenna 3 - Centro Logístico localiza-se na Rua Porto Franco, 443 - Jaboatão dos Guararapes/PE, distante aproximadamente 10 km do avaliando, possui 2.091,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 19,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 17,92/m² de área construída.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar



AValiação

Características Gerais dos Elementos Comparativos e do Imóvel Avaliando - Locação

ENDERECO	AREA TOTAL DE TERRENO (m²)	AREA CONSTRUIDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	VALOR UNITARIO (R\$/m²)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A Engenho Cedro 5C Condomínio Come Multimodal 2 - Cabo de Santo Agostinho/PE	892.348,84	110.052,89	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS							
1 Amazonia 5 Suape - Centro Logístico Rodovia BR 101 South, n/a - Cabo de Santo Agostinho/PE	273.842,00	21.012,00	388722,00	18,50	GL Empreendimentos	Raphael Pereira	(81) 3878-5046
2 GLP Suape II Rodovia 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) 3500-3695
3 Amazonia 2 - Centro Logístico Rua Riachão, 807 - Jaboatão dps Guararapes/PE	273.842,00	8.129,00	154.432,00	19,00	GL Empreendimentos	Raphael Pereira	(81) 3878-5046
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 I	Ricardo Lira	(81) 3476-1166
5 Amazonia 3 - Centro Logístico Rua Porto Franco, 443 - Jaboatão dps Guararapes/PE	28.000,00	2.091,00	39.729,00	19,00	GL Empreendimentos	Raphael Pereira	(81) 3878-5046



AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	
COMPARATIVOS							
1	0,90	1,00 Similar	1,02 Pior	1,06 Pior	0,82 Melhor	15,01	0,90
2	0,90	1,00 Similar	1,04 Pior	1,13 Pior	1,00 Similar	17,88	1,17
3	0,90	1,06 Pior	1,02 Pior	0,95 Melhor	1,00 Similar	17,60	1,03
4	0,90	1,12 Pior	1,08 Pior	0,90 Melhor	1,00 Similar	15,91	1,10
5	0,90	1,06 Pior	1,04 Pior	0,95 Melhor	1,00 Similar	17,92	1,05
Média						16,86	16,86



AVALIAÇÃO

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Galpão

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 17,90

HOMOGENEIZAÇÃO

SANEAMENTO

Limite Superior (+30%)	21,92	Limite Superior	17,77
Limite Inferior (-30%)	11,80	Limite Inferior	15,95
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	11%
		Desvio Padrão	1,33
		Distrib. "t" Student	1,53
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	16,86	Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coefficiente (Desvio/Más)	0,08
		Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	16,86
		Valor de Mercado para Locação(R\$)	1.855.625,09



Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Determinação do valor de terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado.

A metodologia foi descrita na seção anterior.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Equivalente (R\$/ m²)	161,12
Área Equivalente(m²)	748.923,99
Unitário Médio - Área Total (R\$/ m²)	135,22
Área Total(m²)	892.348,84
Valor de Mercado para Venda (R\$)	120.666.807,77

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Total (R\$/ m²)	135,22
Área Excedente (m²)	103.000,00
Valor de Mercado para Venda (R\$)	13.928.052,17

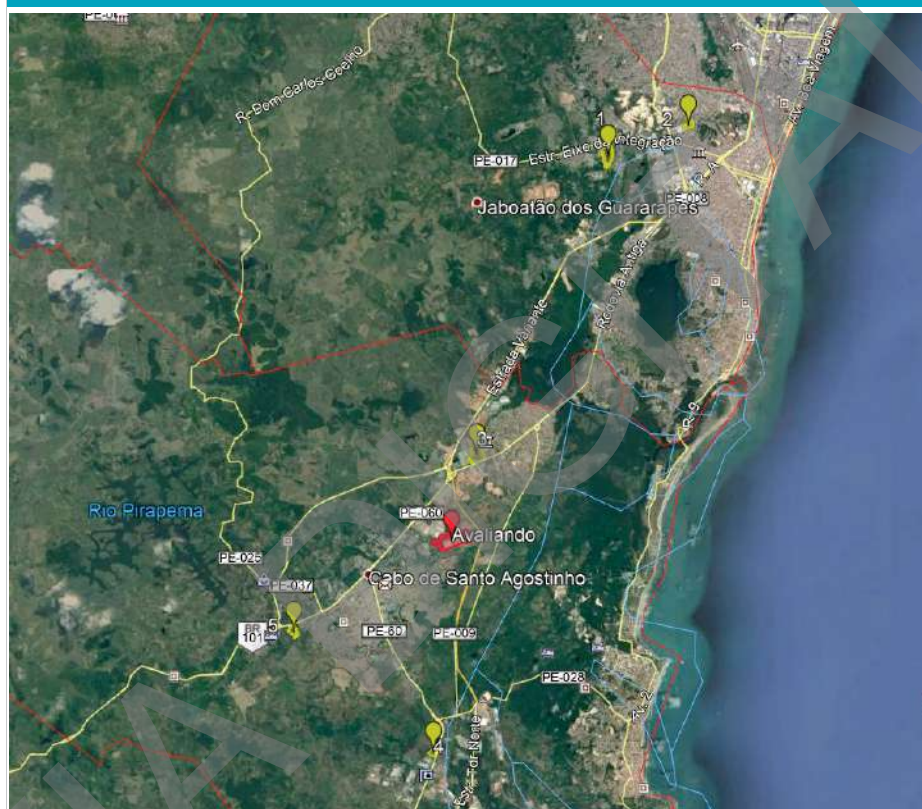
A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise.



AVALIAÇÃO

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.



AVALIAÇÃO

**Amostra Nº 1**

A propriedade localiza-se na Rua Vera Cruz, Jaboatão dos Guararapes/PE, distante aproximadamente 10 km do avaliando, possui 11.500,00m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZIP 1 - Zona de Interesse Produtivo 1 Jaboatão e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,20.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 130,43/m². O preço ajustado é R\$ 129,00/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor

**Amostra Nº 2**

A propriedade localiza-se na Rodovia BR 101 South, Jaboatão dos Guararapes/PE, distante aproximadamente 12 km do avaliando, possui 52.000,00m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZIP 1 - Zona de Interesse Produtivo 1 Jaboatão e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,20.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 192,31/m². O preço ajustado é R\$ 188,53/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor



AVALIAÇÃO

**Amostra Nº 3**

A propriedade localiza-se na Rodovia Antiga Estrada Rodovia, Cabo de Santo Agostinho/PE, distante poucos metros do avaliando, possui 201.650,00/m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZECE 1 - Zona Especial de Consolidação Estratégica 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 200,00/m². O preço ajustado é R\$ 161,77/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar

**Amostra Nº 4**

A propriedade localiza-se na Rodovia Armínio Guilherme, Cabo de Santo Agostinho/PE, distante aproximadamente 10 km do avaliando, possui 46.393,00/m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI - Macro área do Suape e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

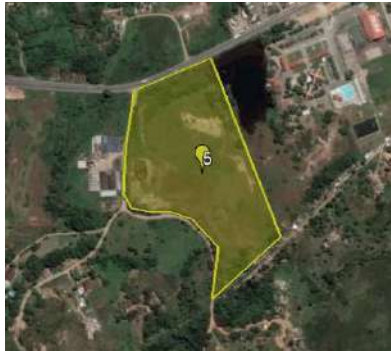
O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 129,33/m². O preço ajustado é R\$ 132,55/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior



AValiação



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rodovia Antiga Estrada Rodovia, Cabo de Santo Agostinho/PE, distante aproximadamente 8 km do avaliando, possui 64.544,00/m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona Juçaral.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 179,88/m². O preço ajustado é R\$ 193,75/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior



AValiação

Características Gerais dos Elementos Comparativos e do Imóvel Avaliando

Logradouro	Área Total de Terreno (m²)	Área Total DE AP (m²)	Demais Áreas com Restrição (m²)	Área Construída (m²)	Preço Pedido (R\$)	Unitário por Área Total (R\$/m²)	Informante	Contato	Telefone
A Engenho Cedo 50C Condomínio Cone Multimodal 2 - Cabo de Santo Agostinho/PE	882.346,64	146.895,57	12.465,38	110.052,89	-	-	-	-	-
Comparativos									
1 Rua Vera Cruz, Jibóia dos Guararapes/PE	11.500,00	0,00	0,00	0,00	1.500.000,00	130,43	LUIZ HENRIQUE DE ALBUQUERQUE MARRANHÃO	Luiz	(081) 99971-8299
2 Rodovia BR-101 South, Jibóia 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 Rodovia 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 Rodovia Armínio 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 Rodovia 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



AVALIAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA						
OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	
						VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)
						VALOR SANEADO (R\$/m²)
						FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
COMPARATIVOS						
1	0,90	1,12 Pior	0,59 Menor	1,38 Pior	1,05 Pior	0,95 Melhor
						129,00
						129,00
1,10						
2	0,90	1,19 Pior	0,72 Menor	1,13 Pior	1,11 Pior	0,95 Melhor
						188,53
						188,53
1,09						
3	0,90	1,00 Similar	0,85 Menor	1,00 Similar	1,05 Pior	1,00 Similar
						161,77
						161,77
0,90						
4	0,90	1,12 Pior	0,71 Menor	1,20 Pior	1,05 Pior	1,06 Pior
						132,55
						132,55
1,14						
5	0,90	1,00 Similar	0,74 Menor	1,13 Pior	1,05 Pior	1,29 Pior
						193,75
						193,75
1,20						
Média						161,12
						161,12



AVALIAÇÃO

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 166,39

HOMOGENEIZAÇÃO

SANEAMENTO

Limite Superior (+30%)	209,46	Limite Superior	181,87
Limite Inferior (-30%)	112,78	Limite Inferior	140,37
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	26%
		Desvio Padrão	30,27
		Distri. "t" Student	1,53
		Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,19
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	161,12	Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	161,12
		Valor de Mercado para Venda (R\$)	120.666.807,77



Determinação do valor de construção

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 0,90 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução, com um desconto de 10% (dez por cento), tendo em vista o bom aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e as condições mercadológicas, atribuindo liquidez à propriedade.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo:



AVALIAÇÃO

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO											
ENDEREÇO		ÁREA DE TERRENO (m²)				FRAÇÃO IDEAL		UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)		VALOR TOTAL (R\$)	
Ergonito Centro 5C Condomínio Casa Multirresid 2 - Cabo de Santo Agostinho/PE		882.248,84				0,26		130,42		30.030.564,01	
CONSTRUÇÕES											
DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO (BASE RBN)	FATOR RBN BASE/OCTOBER	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV. (ANOS)	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECAÇÃO (R\$)	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Galpão G01 - Setor A	53.830,00	2.2.3 Galpão Metálico, INF.	1,37	1.412,38	1.932,44	6,00	80,00	1,00	0,97	104.200.085,85	100.583.634,31
VALOR DAS CONSTRUÇÕES		53.830,00								104.200.085,85	100.583.630,00



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO			
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)		130.614.164,01	
FATOR COMERCIALIZAÇÃO		0,80	
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)		117.553.000,00	
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE CONSTRUÍDO		2.180,00	
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO		132,00	

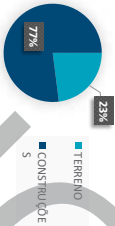
Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de R\$117.553.000,00.



AValiação

Formação do valor de venda através do método evolutivo

TERRENO													
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)			FRAÇÃO IDEAL		UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)		VALOR TOTAL (R\$)					
Engenho Centro SC Condomínio Core Multimodal 2 - Cabo de Santo Agostinho/PE	892.348,64			0,27		135,22		31.987.794,64					
CONSTRUÇÕES													
DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADEÃO	BAFE	FATOR RBN	RBN BASE/OCTOBER	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Galpão 001 - Setor B	56.122,89	2.2.3	Galpão Médio/LIN.	1,37	1.412,38	1.932,14	30,00	b	30,00	1,00	0,97	108.437.047,21	104.673.594,30
VALOR DAS CONSTRUÇÕES 56.122,89													
RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO													
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)												136.671.294,64	
FATOR COMERCIALIZAÇÃO												0,80	
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)												123.004.000,00	
VALOR DO IMÓVEL, POR M² CONSTRUÍDO												2.182,00	
VALOR DO IMÓVEL, POR M² DE TERRENO												138,00	



Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o Valor de Mercado para Venda do imóvel avaliando é de R\$ 123.004.000,00.



Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise na avaliação foi o Método da Capitalização da Renda - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 17 anos.

Condomínio de galpões

Na avaliação dos galpões do condomínio foi utilizado um período de análise de 17 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em dezembro de 2018 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor irá incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região e especificamente do entorno do imóvel.

Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Área Locável: 110.053,00 m², conforme rent roll;
- IPTU: Custo anual de R\$ 118.000,00 (conforme informação fornecida pelo cliente);
- Condomínio: Custo mensal de R\$ 2,71/ m² (conforme informação fornecida pelo cliente);
- O unitário de aluguel mensal foi baseado no “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” apresentado previamente, R\$ 16,86/m²;
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- Ressaltamos que este relatório é composto por estimativas e projetos compilados pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira baseada em dados fornecidos pelas pesquisas de dados de clientes e de mercado. As declarações, estimativas e projeções refletem significativamente nossas premissas e julgamentos sobre os resultados esperados do futuro, incluindo premissas do plano operacional, perspectivas econômicas e outras premissas que dependem dos resultados projetados.;
- No fluxo de caixa não aplicamos a taxa de inflação;
- Consideramos que todos os contratos de locação terão probabilidade de renovação de 75%;



- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela Vortex e Alianza e de levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- Admitimos um crescimento² anual real para a operação.

CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 30 de novembro de 2018 uma taxa de CAPM Real de 9,24% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
7,85%	9,24%	10,63%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.

² Trata-se de percentual da média entre as taxas de crescimento estimadas para o PIB Industrial e para o PIB de Serviços, obtidas pelo site do Banco Central do Brasil (BACEN) "Sistema de Expectativas de Mercado".



Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 17 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

O "spread" de risco do empreendimento é composto por variáveis específicas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do "spread" foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 8,75% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

Taxa de Capitalização ("Cap Rate")

Utilizamos a taxa de capitalização de 9,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 17º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 18º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Inflação

Para estes fluxos não utilizamos taxa de inflação. Todas as taxas representam retorno real.

Despesas

Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

- IPTU (reembolsável);
- Condomínio (reembolsável);
- FRA – Fundo de Reposição de Ativos;
- Seguro (Reembolsável);
- Utilidades; e
- Comissão de locação.

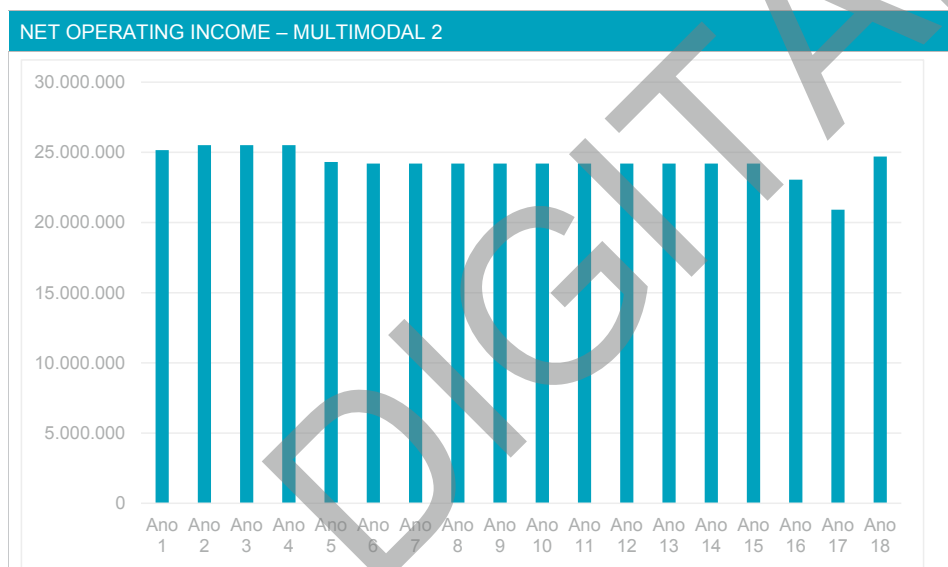


AVALIAÇÃO

Resultados do Fluxo de Caixa

Receita Líquida Operacional

A Receita Líquida Operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do Multimodal 2 é de R\$ 25.160.285,21, e de R\$ 24.701.127,03 para o 18º ano. Os resultados dos anos 16 e 17 da análise são onde incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 75% de chance de renovação dos contratos.





AVALIAÇÃO

Multimodal 2 – Fluxo de Caixa:

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9
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
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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
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
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
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
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
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
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
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
FRA	254,144	257,656	257,656	257,656	245,550	244,449	244,449	244,449	244,449
IPTU	118,000	119,168	120,479	121,828	123,156	124,499	125,856	127,228	128,614
Property Insurance	217,000	219,148	221,559	224,040	226,482	228,951	231,447	233,969	236,520
Utilities	792,382	800,226	809,029	818,090	827,007	836,021	845,134	854,346	863,658
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
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
Leasing Costs									
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Leasing Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Leasing & Capital Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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
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



AVALIAÇÃO

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	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	235,065	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



AVALIAÇÃO

Premissas do Fluxo de Caixa

ANÁLISE DO FLUXO

PREMISSAS GERAIS

Data de Início do Fluxo:	dez-18
Data Final do Fluxo:	nov-35
Período do Fluxo:	17 anos
Crescimento Real nas Receitas e Despesas:	

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

PREMISSAS DE CONTRATO

Contrato:	Multi-usuário
Comissão de Locação:	1 Mês de aluguel – para espaços vagos
Absorção – Vagos:	6 Período total para absorção dos espaços vagos
Valor de Locação:	Vários RS/m² privativo
Área Privativa Total (m²)	110.053,00 m²

PREMISSAS

Premissas de Mercado

Probabilidade de Renovação:	75,00%
Aluguel da Renovação:	R\$ 16,86 /m²
Prazo do novo contrato:	10 anos
Meses Vagos:	6 meses
Comissão de Locação na Renovação:	1 mês de locação

DESPESAS

IPTU:	R\$ 118.000,00
Condomínio:	R\$ 2,71 p/m² privativo
FRA - Fundo de Reposição de Ativos:	1,00% % Receita Base de Locação Programada
Seguro:	R\$ 217.000,00
Utilidades	R\$ 0,60 /m²

PREMISSAS FINANCEIRAS

Taxa de Desconto:	8,75% ao ano
	0,7% ao mês
Taxa de Capitalização	9,00% ao ano
	0,72% ao mês
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%

RESULTADOS

VPL - Valor Presente Líquido:	R\$ 276.841.643,00
-------------------------------	--------------------

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory



Análise de Desvios para Alterações no Cenário Esperado

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização (*Cap Rate*), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

SENSITIVITY ANALYSIS						
TAXA DE DESCONTO (%)	TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%)					
	8,00%	8,50%	9,00%	9,50%	10,00%	
	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

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel industrial localizado em Cabo de Santo Agostinho, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$ 249.250.441,15 e R\$ 311.361.891,17. Adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de R\$ 276.841.643,30 (Cenário Neutro).



AVALIAÇÃO

Resumo de Valores

Abaixo somamos os valores da Capitalização de Renda com o valor da **área excedente** para obter o valor total do avaliando:

RESUMO DE VALORES	
METODOLOGIA	VALOR TOTAL
Capitalização da Renda	R\$ 276.841.643,30
Comparativo Direto de Dados de Mercado (Área Excedente)	R\$ 13.927.660,00
Valor Total	R\$ 290.769.303,00

Para determinação do **Valor de Mercado para Venda**, adotamos o valor obtido pelo Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Direto mais a área excedente para o Multimodal 2 e adotamos as frações ideais das construções para determinar os valores separadamente.

RESUMO DE VALORES			
MATRÍCULA	FRAÇÃO DO TERRENO	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
13.377	0,49003662	R\$142.488.000,00	R\$641,60
13.378	0,50996338	R\$148.282.000,00	R\$626,64



AValiação

Conclusão Final de Valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 27 de dezembro de 2018:

Galpão localizado na BR-101 Sul, 5.205, Distrito industrial Diper MM2 – Condomínio Multimodal 2, Galpão G01 – Unidades A e B, Cabo de Santo Agostinho/PE

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (matrícula 13.377)

R\$ 142.488.000,00 (Cento e Quarenta e Dois Milhões Quatrocentos e Oitenta e Oito Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 641,61

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (matrícula 13.378)

R\$ 148.282.000,00 (Cento e Quarenta e Oito Milhões Duzentos e Oitenta e Dois Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 626,64

DS
WG

DS
RE



Especificação da Avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Para o presente trabalho teremos três classificações: Uma para o cálculo do valor de através do “Método Evolutivo”, outra para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” e outra para o “Método da Capitalização da Renda”.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Comparativo de Terreno

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3
SOMATÓRIA			8
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.			

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II



AVALIAÇÃO

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		25,76%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



Comparativo de Locação de Galpão

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3
SOMATÓRIA			9

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança			10,80%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



AVALIAÇÃO

Método da Quantificação de Custo

Para o "Método da Quantificação de Custo", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			6

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II



Método Evolutivo

Para o "Método Evolutivo", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			6

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2,

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II



Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação para identificação do valor, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	2
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			15

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O 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
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II



Premissas e "DISCLAIMERS"

"Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e "disclaimers" se referem.

"Propriedade" diz respeito ao objeto deste laudo.

"Cushman & Wakefield" diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

"Avaliador(es)" diz respeito ao(s) colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

"Contratante" diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas "in loco" pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;



- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;



PREMISSAS E "DISCLAIMERS"

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.



Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Danielly Melo, William Gil, MRICS e Rogério Cerreti, MRICS não realizaram a inspeção da propriedade objeto deste laudo;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça a necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

p/

DocuSigned by:
William Gil
DE5F58EAC568434...

Danielly Melo

Consultora Sênior – Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
William Gil
DE5F58EAC568434...

William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
Rogério Cerreti
3301A13E270541F...

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul



Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL



ANEXOS

Anexo A: Documentação Recebida

VIA DIGITAL



ANEXOS

MATRÍCULA 13.377 – G01 UNIDADE A

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 de Santo Agostinho PE CEP: 54.505-330 - CNPJ: 11.604.823/0001-35
 e-mail: cartorio1oficiocabo@yahoo.com.br
 Fone: (81) 3521.0393 Fax: (81) 3521.0033

• ESCRITÚRAS • PROCURAÇÕES • REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS • HIPOTECAS • TÍTULOS 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 22.810.500/0001-88, 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, 06 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

Serviço de Registro de Imóveis

Estado de Pernambuco



ANEXOS

MATRÍCULA 13.378 – G01 UNIDADE B

República Federativa do Brasil

Cartório do 1º Ofício
Ildefonso Torres de Sá - Oficial
 Ana Rosa de Vasconcelos Alves - 1ª Substituta
 Vânia Mª de Almeida Falcão - 2ª Substituta

Rua Dr. Antônio de Souza Leão nº 198 - Cabo de São
 Agostinho PE CEP: 54.505-330 - GNPJ: 11.609.620/0001-36
 e-mail: cartorio1oficiocabo@yahoo.com.br
 Fone: (81) 3521.0353 Fax: (81) 3521.0633

* ESCRITURAS • PROCURAÇÕES • REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS • HIPOTECAS • TÍTULOS E DOCUMENTOS PARTICULARES • FIRMAS E AUTENTICAÇÃO

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...

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 0,51585751 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 Dper, 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 Dper, 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

Serviço de Registro de Imóveis

Estado de Pernambuco

Cushman & Wakefield



ANEXOS

DESPESAS

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



Anexo B: Definições Técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições:

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).



Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

FINALIDADE: Determinação do Valor de Mercado para Venda para fins de aquisição de ativos conforme a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

PROPRIEDADE: Galpão logístico localizado na Rodovia BR-101 Sul, 2.220 – Condomínio Cone PP2 - Distrito Santo Estevão – Ponte dos Carvalhos - Cabo de Santo Agostinho/PE

DATA: 16 de janeiro de 2019



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

São Paulo, 16 de janeiro de 2019.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário
Sr. Pedro Carraz
XP Asset Management | Imobiliário
pedro.carraz@xpasset.com.br

Ref.: Relatório de Avaliação dos galpões situados na BR 101 Sul, 2.220 - Condomínio Cone PP2 - Distrito Industrial Santo Estevão – Ponte dos Carvalhos - Cabo de Santo Agostinho/PE.

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o **Valor de Mercado Para Venda** dos imóveis em referência para fins de aquisição de ativos conforme a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 67 páginas. Este relatório foi elaborado para a XP Log Fundo de Investimento Imobiliário para fins de aquisição de ativos conforme a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, com as "Premissas e Disclaimers" descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 27 de dezembro de 2018:

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário
 At.: Sr. Pedro Carraz
 XP Asset Management | Imobiliário
 pedro.carraz@xpasset.com.br

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
 São Paulo, SP 04571-100
 Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

CONCLUSÃO DE VALORES

PROPRIEDADE: Plug & Play 2

Valor Total para Venda	R\$ 96.252.000,00	
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda - Matrícula 12.436	R\$ 48.659.000,00 (Quarenta e Oito Milhões Seiscentos e Cinquenta e Nove Mil Reais)	R\$/m² 482,87
Valor de Mercado para Venda - Matrícula 12.437	R\$ 45.457.000,00 (Quarenta e Cinco Milhões Quatrocentos e Cinquenta e Sete Mil Reais)	R\$/m² 489,80
Valor de Mercado para Venda - Matrícula 12.443	R\$ 1.730.000,00 (Um Milhão Setecentos e Trinta Mil Reais)	R\$/m² 452,58
Valor de Mercado para Venda - Matrícula não fornecida	R\$ 406.000,00 (Quatrocentos e Seis Mil Reais)	R\$/m² 232,72

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item "Premissas e Disclaimer" deste Laudo.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

p/

DocuSigned by:

 DE5F5BEAC568434

Danielly Melo
 Consultora Sênior - Industrial e Agronegócio
 Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

 DE5F5BEAC568434

William da Silva Gil, MRICS
 RICS Registered Valuer
 Gerente - Industrial e Agronegócios
 Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

 3301A13E270541F

Rogério Cerreti, MRICS
 RICS Registered Valuer
 Diretor - Valuation & Advisory
 Cushman & Wakefield, América do Sul



Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo da propriedade:	Imóveis Urbanos, Logísticos, Galpões
Endereço:	BR 101 Sul, 2.220 - Condomínio Cone PP2 - Distrito Industrial Santo Estevão - Ponte dos Carvalhos - Cabo de Santo Agostinho/PE
Data da avaliação:	27 de dezembro de 2018
Data da inspeção:	4 de dezembro de 2018
Objetivo:	Determinar o Valor de Mercado para Venda
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de aquisição de ativos conforme a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008
Metodologias:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método Evolutivo e Método de Capitalização de Renda (Fluxo de Caixa Descontado).
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-18-66032-900824a



RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Terreno:	Topografia da área útil:	Boa - quase plana com declive <5%
	Formato:	Regular
	Área:	340.885,67 m² (conforme quadro de áreas)
	Descrição:	O imóvel possui um terreno plano e construções com estado regular. Tem boa localização, de frente para a rodovia que dá acesso à capital.

Blocos, Edificações e Benfeitorias:

Plug & Play 2 - G03:	Área Construída Total:	21,801.00 m² (conforme quadro de áreas)
	Fração ideal do terreno:	0,29561370 (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	06 anos
	Vida Remanescente:	74 anos
Plug & Play 2 - G04:	Área Construída Total:	20,366.00 m² (conforme quadro de áreas)
	Fração ideal do terreno:	0,27225047 (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	06 anos
	Vida Remanescente:	74 anos
Plug & Play 2 - Refeitório (G03/G04):	Área Construída Total:	775.00 m² (conforme quadro de áreas)
	Fração ideal do terreno:	0,01121210 (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	06 anos
	Vida Remanescente:	74 anos
Plug & Play 2 - Escritório (G03/G04):	Área Construída Total:	182.00 m² (conforme quadro de áreas)
	Fração ideal do terreno:	0,00512065 (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	06 anos
	Vida Remanescente:	74 anos

OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

Acessibilidade:	Através da Rodovia BR-101
Vizinhança:	Industrial e residencial, com a presença de alguns pontos comerciais
Infraestrutura logística:	Rodoviária
Transporte:	Privado
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível

DOCUMENTAÇÃO

Registros:	CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, HIPOTECAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DO MUNICÍPIO E COMARCA DE CABO DE SANTO AGOSTINHO, ESTADO DE PERNAMBUCO, sob as matrículas nº 12.436, 12.437 e 12.443.
Outros:	Rent Roll, Despesas de Fluxo de Caixa e Apresentação com áreas



RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

ZONEAMENTO

Zona:	ZECE 1 - Zona Especial de Consolidação Estratégica 1
Uso:	Logístico e Comercial
Taxa de Ocupação:	0,40
Coefficiente de aproveitamento:	Não especificado

MERCADO

O imóvel avaliando está localizado na cidade de Cabo de Santo Agostinho, no estado de Pernambuco, na porção sul da região metropolitana de Recife. Seu perfil ocupacional é composto por galpões, residências e pequenos pontos comerciais. Possui média densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e alguns terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência de predomínio de empreendimentos voltados a indústria, serviços e logística.

A pesquisa indicou grande oferta de terrenos à venda e média oferta de galpões para locação. Em termos de demanda, o mercado apresenta pouca atividade de transações de venda de terrenos. Os galpões em geral são alugados após um período de 6 meses de exposição ao mercado.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 129,33 e R\$ 200,00/m², com áreas variando entre 11.500,00 m² e 201.650,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 16,00/m² e R\$ 19,00/m² com áreas variando entre 2.091,00 m² e 36.386,13 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- Junto com Ipojuca, a cidade de Cabo de Santo Agostinho concentra um dos maiores centros logísticos do estado de Pernambuco, o Complexo Industrial de Suape;
- A cidade possui uma excelente infraestrutura de transporte rodoviário, com fácil acesso à diferentes regiões do Brasil;
- Percebemos uma apreciação no valor de mercado de locação de galpões, com uma possível tendência a superar o mercado de venda de terrenos.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- O mercado de venda de terreno está em desvantagem, com valores inferiores aos apresentados nos anos anteriores.

CONCLUSÃO DE VALORES

Valor de Mercado para Venda – Matrícula 12.436:	R\$ 48.659.000,00 (Quarenta e Oito Milhões Seiscentos e Cinquenta e Nove Mil Reais).	R\$/m² 482,87
Valor de Mercado para Venda – Matrícula 12.437:	R\$ 45.457.000,00 (Quarenta e Cinco Milhões Quatrocentos e Cinquenta e Sete Mil Reais).	R\$/m² 489,80
Valor de Mercado para Venda – Matrícula 12.443:	R\$ 1.730.000,00 (Um Milhão Setecentos e Trinta Mil Reais).	R\$/m² 452,58
Valor de Mercado para Venda – Matrícula não fornecida:	R\$ 406.000,00 (Quatrocentos e Seis Mil Reais).	R\$/m² 232,72

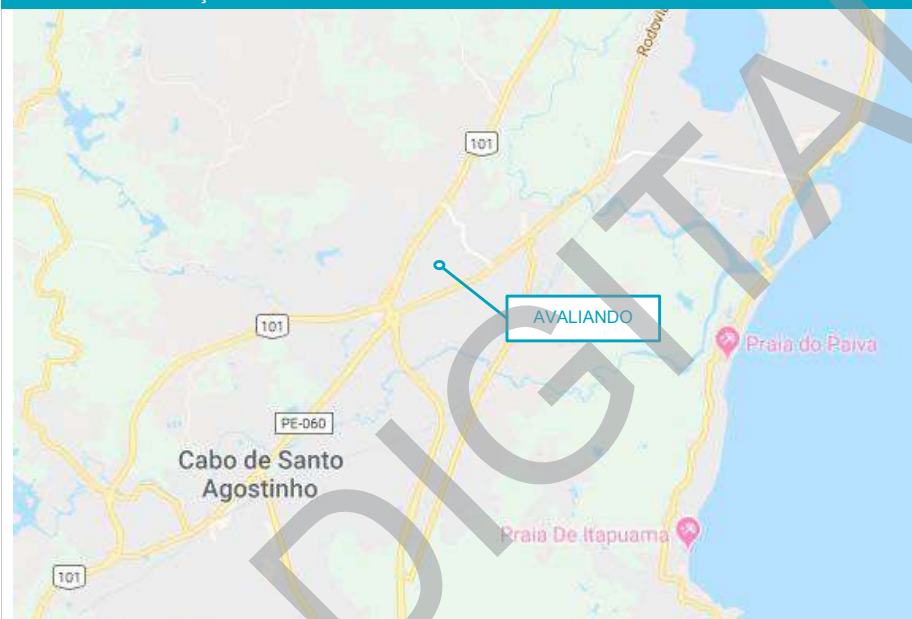
Cushman & Wakefield



XP Log Fundo de Investimento Imobiliário | V

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield



RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário | VII



REFEITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

REFEITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield



RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

APOIO/ARMÁRIOS



Fonte: Cushman & Wakefield

APOIO/ARMÁRIOS



Fonte: Cushman & Wakefield



RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

GALPÃO G03



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO G03



Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário | X



RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

GALPÃO G03



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO G03 - ESCRITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário | XI



GALPÃO G04



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO G04



Fonte: Cushman & Wakefield



RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

GALPÃO G04



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO G04



Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário | XIII



Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VI
ÍNDICE	XIV
INTRODUÇÃO	1
OBJETOS	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE	1
DESTINATÁRIO	1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO	1
DOCUMENTAÇÃO	2
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO	3
ASPECTOS GERAIS	4
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	4
ACESSO	4
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA	4
CONCLUSÃO	5
ANÁLISE MERCADOLÓGICA	6
CENÁRIO ECONÔMICO	6
MERCADO DE SUAPE	9
O MERCADO NO ENTORNO DO IMÓVEL	9
OFERTA E DEMANDA	9
PREÇOS PRATICADOS	10
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	10
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	11
DESCRIÇÃO DO TERRENO	11
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	13
QUADRO DE ÁREAS	14
ZONEAMENTO	15
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO	16
AVALIAÇÃO	17



PROCESSO DE AVALIAÇÃO	17
METODOLOGIA	17
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	20
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO	28
MÉTODO EVOLUTIVO	36
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	36
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE CONSTRUÇÃO	44
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	49
RESUMO DE VALORES	56
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	57
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	58
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	64
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	67
ANEXOS	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	J



Introdução

Objetos

Os objetos desta avaliação são os galpões localizados na BR 101 Sul, 2.220, Condomínio Cone PP2, Distrito Industrial de Santo Estevão – Ponte dos Carvalhos - Cabo de Santo Agostinho/PE.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo **determinar o Valor de Mercado para Venda** dos imóveis supracitados.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de aquisição de ativos conforme a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é a contratante XP Log Fundo de Investimento Imobiliário.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa Contratante.

Divulgação do Laudo

Este relatório foi elaborado para a XP Log Fundo de Investimento Imobiliário para fins de aquisição de ativos conforme a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 27 de dezembro de 2018;
- Data da vistoria da propriedade: 4 de dezembro de 2018.



INTRODUÇÃO

Documentação

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente:

MATRÍCULA			
Número do Registro:	12,436	12,437	12,443
Cartório:	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
Data da Matrícula:	21 de novembro de 2018	21 de novembro de 2018	21 de novembro de 2018
Endereço do imóvel:	BR-101 Sul nº2220	BR-101 Sul nº2220	BR-101 Sul nº2220
Proprietário:	VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES LTDA.	VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES LTDA.	VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES LTDA.
Data da Aquisição:	09 de novembro de 2018	09 de novembro de 2018	09 de novembro de 2018
Valor da Aquisição:	88.881.163,03	799.000.506,00	3.470.277,31
Área Construída (m²):	21.030,92	19.001,54	-
Área de Terreno (m²):	24.534,75	23.069,26	849,06
Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield			

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	
OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Rent Roll e Despesas de Fluxo de Caixa
Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield	

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

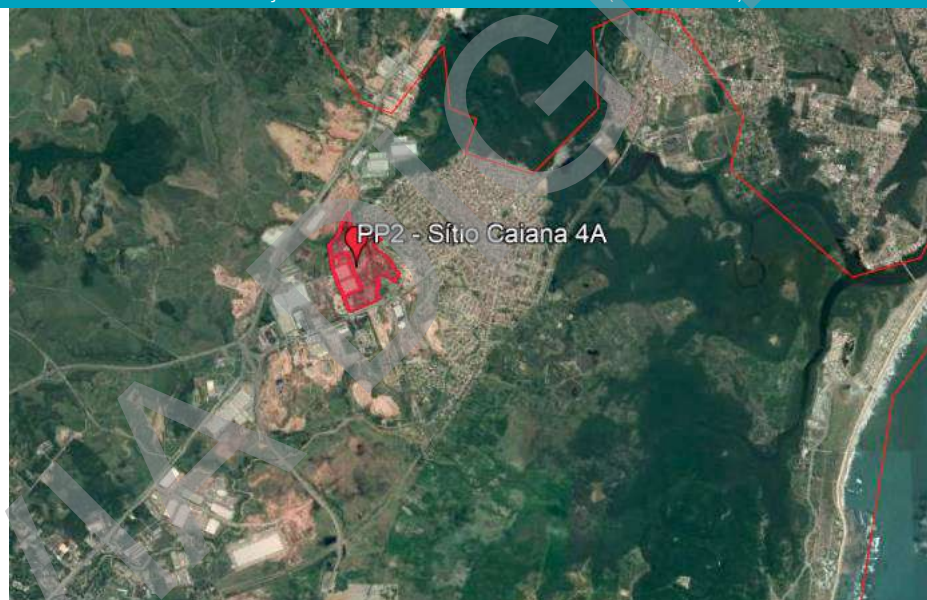
Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se Sítio Caiana 4A: quatro matrículas que são parte do Plug & Play 2 e estão situadas na BR 101 Sul, 2.220, Condomínio Cone PP2 – Distrito Industrial de Santo Estevão – Ponte dos Carvalhos - Cabo de Santo Agostinho/PE.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 3 km do centro da cidade de Cabo de Santo Agostinho;
- 17,5 km do Aeroporto Internacional de Recife;
- 23,8 km do porto de Suape; e
- 27,6 km do centro de Recife.

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield



Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na região Metropolitana de Recife, na cidade de Cabo De Santo Agostinho/PE. A região fica no polo industrial de Pernambuco, o Complexo Industrial de Suape. Ainda, o município é uma importante localização turística do estado, e suas praias são conhecidas nacionalmente.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

- População: A população de Cabo de Santo Agostinho de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 185.025 habitantes, com previsão de crescimento para 2018 de 205.112 habitantes (IBGE);
- Forças: Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e a proximidade com shoppings e polos de negócios e serviços. Cabo de Santo Agostinho também se beneficia do seu porto, o maior da região nordeste, tornando a cidade bastante atrativa para investidores.

Ocupação circunvizinha

Industrial, residencial e comercial.

Acesso

Nível regional

O município de Cabo de Santo Agostinho faz parte da Região Metropolitana de Recife. O principal acesso viário a essa região é a rodovia BR-101.

Nível municipal

O bairro Distrito Industrial Stº Estevão está localizado na porção sudeste da parte urbana do município. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias PE-060 e BR-101.

Nível local

O principal acesso rodoviário à propriedade é a rodovia PE-060; esta é asfaltada e possui duas faixas de rolamento em cada sentido.

Seu estado de conservação é regular.

Possui inclinação de 3%, o que não interfere no acesso por caminhões e carretas.

Infraestrutura logística

A região conta com o Aeroporto Internacional de Recife / Guararapes – Gilberto Freyre, que opera voos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas.

O Porto de Suape está localizado a aproximadamente 23,8 Km do imóvel.



Conclusão

As propriedades são bem localizadas e tem estado de conservação regular, com toda a infraestrutura disponível para seu uso. O Porto de Suape, sendo o maior da região Nordeste, é considerado um grande atrativo para investidores e indústrias.

VIA DIGITAL



Análise Mercadológica

Cenário econômico

O Brasil está pouco a pouco se recuperando da crise econômica, que se estende desde 2014. Os indicadores econômicos já indicam uma leve melhora e, com a definição do cenário eleitoral, os investimentos internos e externos podem se tornar mais sólidos. Além disso, com o resultado político estabelecido, a oscilação do dólar e da bolsa de valores tende a diminuir.

Em termos econômicos, o crescimento anual projetado do PIB (2018) passou de 2,82% em abril para 1,52% em outubro, segundo a consultoria LCA. Essa redução é decorrente, sobretudo, da greve dos caminhoneiros de maio, das fortes incertezas eleitorais e do fraco desempenho da indústria. Além disso, o Banco Central sinalizou o encerramento do período de corte de juros e, dessa forma, a SELIC permanecerá em 6,5% até o final do ano, segundo projeções. Porém, declarações recentes do Copom sinalizam um possível aumento dos juros no futuro, uma vez que a inflação está acelerando neste final de ano. Além disso, a taxa de desemprego de outubro está projetada em 11,4% e o indicador fechará o ano em 12,08%, resultado menor do que 2017, de 12,74%.

O IPCA foi altamente impactado pela paralisação de maio, efeito este influenciado pelos setores de combustíveis e supermercados, beneficiado pelo temor do desabastecimento das famílias. Porém, economistas sugerem que este fenômeno foi momentâneo e será diluído ao longo do tempo. De fato, o IPCA encerrou agosto em -0,09% - ou seja, os preços diminuíram ao longo do mês. Mas, com a pressão de Alimentos, Bebidas e Vestuário, a taxa de inflação de setembro acelerou consideravelmente, acima do esperado pelo mercado. Dessa forma, o IPCA para 2018 foi revisado e especialistas projetam que encerrará o ano em 4,42%, muito próximo à meta de 4,5%.

Além disso, outro importante indicador inflacionário para o mercado imobiliário é o IGP-M, que encerrou setembro em 1,52%. Projeções indicam que o IGP-M encerrará outubro em 0,90% e finalizará 2018 em 9,73%. Esse resultado é bem acima do ocorrido em 2017, de -0,52%. Esse grande aumento do indicador se deve, sobretudo, à expansão do IPA (Índice de Preços ao Produtor Amplo), que registrou uma aceleração expressiva acumulada ao longo desse ano.

A taxa de câmbio alcançou a média de R\$4,12 em setembro e projeções indicam que fechará 2018 em R\$3,70 – após o fervor das eleições. Esse fenômeno é influenciado, por um lado, pelo cenário externo desfavorável – economia dos EUA fortalecida, acoplada ao aumento da taxa de juros pelo FED, batalhas comerciais entre EUA, China e Turquia, crise econômica na Argentina – e, por outro, pelo cenário ainda incerto em relação as novas propostas do novo presidente.

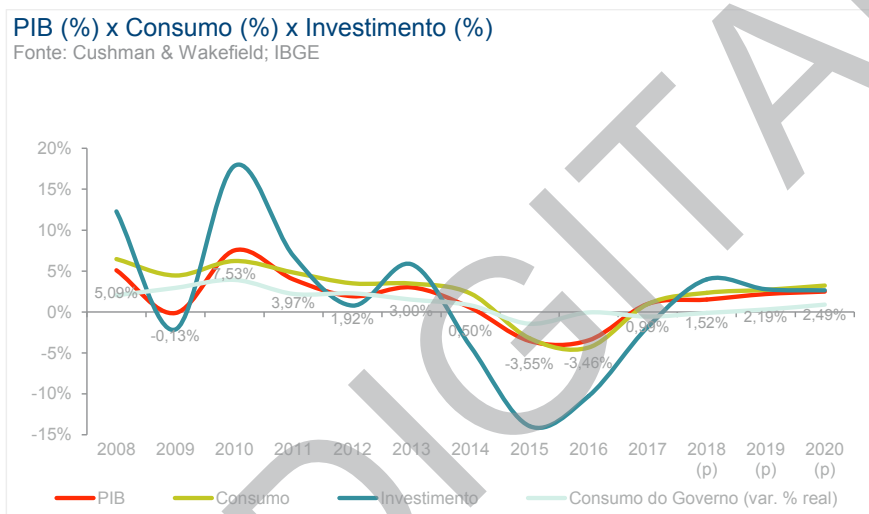
O índice EMBI+ Brasil, conhecido como Risco-Brasil, cresceu significativamente em junho, muito em parte devido à greve dos caminhoneiros. Em setembro, após uma leve queda, a variável voltou a crescer devido ao conturbado cenário político. Em 2017, a média foi de 239 pontos-base, e espera-se que ao final de 2018, atinja 223 pontos-base. Como já explicitado, tanto o cenário externo como interno contribuem para o Risco-Brasil se tornar mais sensível, assim como a taxa de câmbio.



Apesar do cenário interno adverso, é importante levar em consideração que o país passou por uma intensa crise econômica nos últimos anos. Os resultados de 2018 indicam, no geral, uma tímida recuperação econômica. Porém, as eleições fizeram com que a economia sofresse muitas oscilações e o dólar passasse a ser o indicador que mais sentiu esse impacto. Projeções indicam que pouco a pouco, a economia tenderá a se normalizar, com menos flutuações e mais certezas em relação à pauta econômica do novo presidente.

PIB (%) x Consumo (%) x Investimento (%)

Fonte: Cushman & Wakefield; IBGE





Projeções

Economia	2014	2015	2016	2017	2018
PIB Real, %	0,50	-3,55	-3,46	0,99	1,52
Taxa de Desemprego, %	6,82	8,52	11,51	12,74	12,08
Empregos em Escritórios,					
Brasil	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
Faturamento Varejo, %	8,46	3,18	4,50	2,30	4,46
Volume, %	2,23	-4,35	-6,25	2,09	1,72
Preço Médio, %	6,23	7,53	10,75	0,20	2,74
Produção Industrial, %	-3,02	-8,25	-6,41	2,52	2,50
IPCA, %	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 (final de período), %	11,75	14,25	13,75	7,00	6,50
R\$/US\$ (final de período)	2,66	3,90	3,26	3,31	3,70
EMBI+ Brasil (final de período)	259	523	328	240	223

Fonte: Cushman and Wakefield (nov/18)



Mercado de Suape

Cabo de Santo Agostinho é um município do estado de Pernambuco. Pertence à zona sul da Mesorregião Metropolitana do Recife, sendo um dos integrantes da Região Metropolitana do Recife. Faz parte da Microrregião de Suape, e juntamente com Ipojuca, concentra um dos maiores polos industriais do Estado de Pernambuco, o Complexo Industrial de Suape. O município é um importante polo turístico do estado, sendo suas praias nacionalmente conhecidas.

Podemos destacar como municípios limites Ipojuca, Jaboatão dos Guararapes, Escada, Vitória de Santo Antão e Moreno.

De acordo com estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) para 2018 a sua população está em torno de 205.112 habitantes.

O Produto Interno Bruto (PIB) do Cabo de Santo Agostinho é o segundo maior da Microrregião de Suape e a quarta maior economia do estado. Podemos destacar três setores predominantes, a agropecuária, a indústria e o serviços.

Agricultura é setor menos relevante na economia de Cabo de Santo Agostinho, somando um valor adicionado de 0,44% de toda a economia. No passado o município era praticamente da monocultura de cana de açúcar, graças à criação de engenho que o Cabo passou a existir como um próspero povoado e mais tarde como um município. No entanto, esta atividade passou a perder importância, principalmente após a criação do Complexo Industrial e Portuário de Suape, no final dos anos 70.

A indústria é o setor mais relevante na economia cabense, representando cerca de 55,4% da economia. O município tem uma das indústrias mais fortes e a mais diversificada de Pernambuco e da região nordeste.

Dentre algumas das principais indústrias da região nordeste, podemos destacar nessa região a Refrescos Guararapes Ltda. (Coca-Cola), a Copagás Distribuidora de Gás Ltda., Petrobrás Distribuidora S/A, Shell do Brasil S/A, a Pamesa S/A, a Unilever S/A e a Pepsico do Brasil.

O mercado no entorno do imóvel

A ocupação no entorno da propriedade é predominantemente logística e industrial, com algumas áreas residenciais. A região também possui vários terrenos não desenvolvidos e alguns imóveis comerciais.

Oferta e demanda

Como evidenciado na pesquisa, o mercado de vendas de terrenos em Cabo de Santo Agostinho está desacelerado, ainda aguardando um retorno da economia. Há muitos terrenos oferecidos e pouca demanda.

O oposto acontece com o mercado de armazéns logísticos disponíveis, que aparentemente está sendo mais procurado, com poucas observações de desenvolvimento de novas construções.



Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 129,33 e R\$ 200,00/m², com áreas variando entre 11.500,00 m² e 201.650,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 16,00/m² e R\$ 19,00/m² com áreas variando entre 2.091,00 m² e 36.386,13 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

Considerações sobre a propriedade

Entendemos que o posicionamento de mercado das propriedades em estudo possui um grau de atratividade médio, considerando o atual nível de demanda detectado em propriedades concorrentes. Em relação à oferta atual, foram observados armazéns com finalidades semelhantes, com acesso e localização tão bons quanto os do avaliando.

Em termos mais gerais, as propriedades têm vantagens óbvias devido à sua localização, gozam de acesso privilegiado tanto às principais rodovias do estado quanto à proximidade com o porto de Suape.

Entendemos que o mercado está em um momento de recuperação, cujos efeitos são agora vistos nos preços pedidos da região, principalmente nos preços da terra.

A expectativa de mudanças no mercado é baseada nos preços pedidos de locação dos galpões, que mostra um começo de recuperação.



Análise da Propriedade

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 340.885,67 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Topografia: A topografia do terreno é boa - quase plana com declive <5%;
- Localização: A localização da propriedade é considerada boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
 - Água potável
 - Coleta de resíduos
 - Correios
 - Energia elétrica
 - Escoamento de água pluviais
 - Gás
 - Iluminação pública
 - Rede de esgoto
 - Sistema viário
 - Telefone
 - Internet
 - Transporte coletivo
 - TV a cabo
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

OBS.: A área do terreno foi obtida através da matrícula do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

Descrição das construções e benfeitorias

Galpões - Resumo das Benfeitorias Existentes



Itens

Definição

Características

Trata-se de 2 galpões, atualmente ocupados por inquilinos diferentes. As construções têm estrutura em concreto armado, alvenaria e placas metálicas com pintura látex, e cobertura metálica.

Composição

Galpão G03

Área logística

Galpão G04

Área logística

Estrutura

Concreto armado

Fachada

Alvenaria com pintura látex

Esquadrias

Alumínio

Cobertura

Metálica

Circulação Vertical

Escadas

Iluminação

Incandescente, fluorescente e zenital

Segurança Contra Incêndio

Extintores

Segurança Patrimonial

Privada

Capacidade do piso (T/m²)

6,00

Pé direito (m)

12,00

Principais acabamentos internos

Pisos

Concreto de alta resistência

Paredes

Alvenaria com pintura látex e revestimento cerâmico



Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas obtidas através do cruzamento das informações da planta com as fotos tiradas durante a vistoria, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE
Área do Terreno (m²):	340.885,67	Quadro de áreas
ÁREA CONSTRUÍDA		
Galpão 03	21.194,39	Quadro de áreas
Galpão 04	19.051,40	
Refeitório	827,38	
Apoio/Escritórios	181,77	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	41.254,94	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Cabo de Santo Agostinho/PE são determinadas pela lei nº 3.109 de 22 de dezembro de 2011, que determina o zoneamento e uso do solo do município de Cabo de Santo Agostinho/PE.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZECE 1 - Zona Especial de Consolidação Estratégica 1**.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura de Cabo de Santo Agostinho/PE

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.



A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à ZECE 1 - Zona Especial de Consolidação Estratégica 1

Usos:

Serviços, Industrial e Logístico.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,40; e
- Coeficiente de Aproveitamento: não definido

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura de Cabo de Santo Agostinho/PE.

Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.



Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.



Método Evolutivo

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.



Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

“Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer a semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.



Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado** para determinação do **Valor de Mercado Para Venda** do imóvel e o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** juntamente com o **Método Evolutivo** para aferição.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel:



FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Dificil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.



AVALIAÇÃO

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	Muito Bom - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	Bom - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	Regular - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	Ruim - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	Muito Ruim - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

$$\text{Fator Acesso} = \frac{\text{Nota de Acesso do Imóvel Avaliando}}{\text{Nota de Acesso do Elemento Comparativo}}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

Fator Área

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

$$\text{Fator Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{1/4 \text{ ou } 1/8}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou $1/4$); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou $1/8$).

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:



$$\text{Fator Topografia} = \frac{\text{Nota da Topografia do Imóvel Avaliando}}{\text{Nota da Topografia do Elemento Comparativo}}$$

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

TOPOGRAFIA		
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Acive até 10%	1,05	Bom- Acive até 10%
Acive de 10 a 20%	1,11	Regular- Acive de 10 a 20%
Acive acima de 20%	1,18	Ruim- Acive acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dH} \times 100$$

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.



Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por ser improvável a utilização total desse potencial.

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL

FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela IBAPE)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N \times Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.



AVALIAÇÃO

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
		2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
	2.2 Galpão	2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
		2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)



Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

É importante notar que se trata de depreciação física, e não contábil.

Critério de Depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd \times (1 - R)$$

Sendo:

LEGENDA	
Fator Obsolescência	Foc
Coefficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coefficiente Ross/Heideck (TABELA 2)	Kd

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:



AVALIAÇÃO

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

a	Novo	f	Necessitando de reparos simples a importantes
b	Entre novo e regular	g	Necessitando de reparos importantes
c	Regular	h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	i	Edificação sem valor
e	Necessitando de reparos simples		

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	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

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%



AVALIAÇÃO

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsolescimento:

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	Escritório	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simples	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Valor de Mercado para Locação

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação**:

IMÓVEL PP2

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Valor Unitário (R\$/m²)	17,75
Área CONSTRUIDA	41.254,94
Valor de Mercado para Locação (R\$)	732.463,47
Valor de Mercado para Locação (R\$)	732.000,00

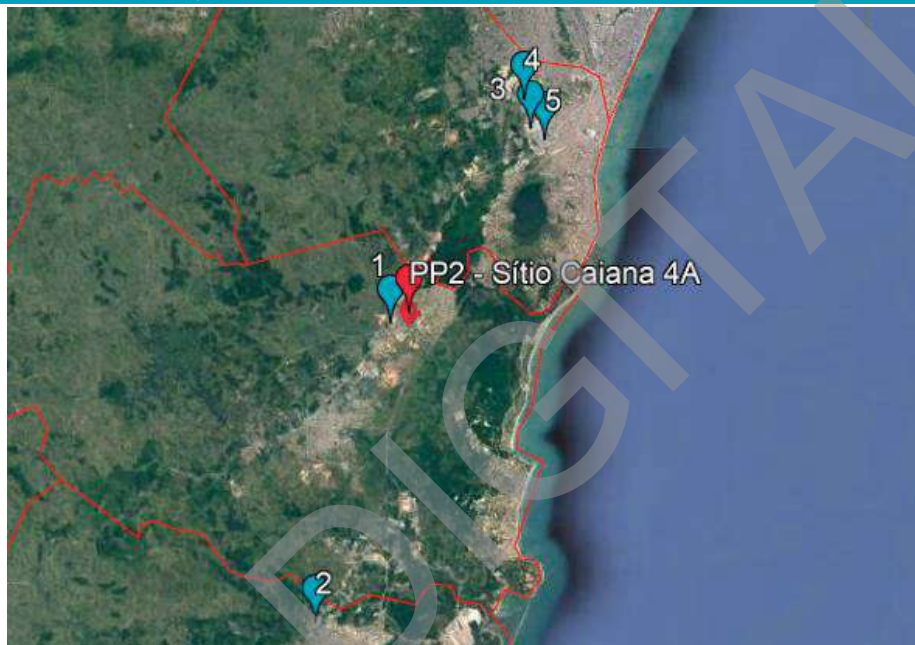
Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em estudo.



AVALIAÇÃO

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.



AVALIAÇÃO

**Amostra Nº 1**

A propriedade denominada Armazenna 5 Suape - Centro Logístico: Rodovia BR 101 Sul, n/a - Cabo de Santo Agostinho/PE, distante aproximadamente 800 m do avaliando, possui 21.012,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 18,50/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 16,93/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar

**Amostra Nº 2**

A propriedade denominada GLP Suape II: Rodovia PE 060, Km 12,2 - Ipojuca/PE, distante aproximadamente 14 km do avaliando, possui 36.386,13 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 17,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 18,54/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



AVALIAÇÃO

Amostra Nº 3

A propriedade denominada Armazenna 2 - Centro Logístico: Rua Riachão, 807 - Jaboatão dps Guararapes/PE, distante aproximadamente 10 km do avaliando, possui 8.128,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 19,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 18,07/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior

Amostra Nº 4

A propriedade denominada Condomínio Industrial Ajam I: localiza-se na Condomínio Industrial Ajam I: Eixo de Integração, 732 - Jaboatão dps Guararapes/PE, distante aproximadamente 11 km do avaliando, possui 8.000,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 16,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 16,71/m² de área construída.

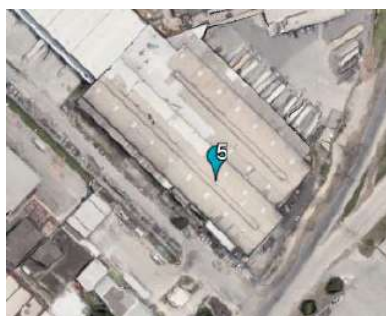
Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior



AValiação

Amostra N° 5



A propriedade denominada Armazenna 3 - Centro Logístico: Rua Porto Franco, 443 - Jaboatão dos Guararapes/PE, distante aproximadamente 10 km do avaliando, possui 2.091,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 19,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 18,54/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior



AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO									
ENDEREÇO		ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	LEASE UNIT VALUE (R\$SQM OF EQUIVALENT AREA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A - Sítio Caiana: BR 101 Sul, 2220, Condomínio Core PF2 - Cabo de Santo Agostinho/PE 54503-010		340.886,67	41.254,94	-	-	dez-18	-	-	-
COMPARATIVOS									
1	Armazém 5 Suape - Centro Logístico, Rodovia BR 101 Sul, nºa - Cabo de Santo Agostinho/PE	273.842,00	21.012,00	388.722,00	18,50	4-dez	GL - Empreendimentos Pereira	Raphael (81) 3875-6046	
2	GLP Suape II - Rodovia PE 060, Km 12,2 - Ipojuca/PE	50.000,00	36.586,13	618.564,21	17,00	12-nov	GLP - Global logistic Properties	Regina Kono (11) 3500-3685	
3	Armazém 2 - Centro Logístico, Rua Riachão, 807 - Jaboatão dos Guararapes/PE	273.842,00	8.128,00	154.432,00	19,00	4-dez	GL - Empreendimentos	Raphael (81) 3875-6046	
4	Condomínio Industrial Alami I, Eixo de Integração, 732 - Jaboatão dos Guararapes/PE	90.000,00	8.000,00	128.000,00	16,00	20-ago	Condomínio Industrial Alami	Ricardo Lira (81) 3476-1166	
5	Armazém 3 - Centro Logístico, Rua Porto Franco, 443 - Jaboatão dos Guararapes/PE	28.000,00	2.091,00	39.729,00	16,00	4-dez	GL - Empreendimentos	Raphael (81) 3875-6046	



AValiação

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

OFERTA	ACESSO	DEPRECIACÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO	
A	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-		
COMPARATIVOS								
1	0,90	0,94 Melhor	1,02 Pior	1,06 Pior	1,00 Similar	16,93	16,93	1,02
2	0,90	0,94 Melhor	1,07 Pior	1,13 Pior	1,08 Pior	18,54	18,54	1,21
3	0,90	1,00 Similar	1,03 Pior	0,95 Melhor	1,08 Pior	18,07	18,07	1,06
4	0,90	1,06 Pior	1,13 Pior	0,90 Melhor	1,08 Pior	16,71	16,71	1,16
5	0,90	1,00 Similar	1,06 Pior	0,95 Melhor	1,08 Pior	18,54	18,54	1,08
						17,75	17,75	



AVALIAÇÃO

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Referência

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 17,90

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	23,08	Limite Superior	18,36
Limite Inferior (-30%)	12,43	Limite Inferior	17,15
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	7%
		Desvio Padrão	0,88
		Distri. "t" Student	1,53
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	17,75	Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,05
		Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	17,75
		Valor de Mercado para Locação(R\$)	732.463,47



Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Determinação do valor de terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado.

A metodologia foi descrita na seção anterior.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Unitário Médio - Área Equivalente (R\$/ m²)	145,59
Área Equivalente(m²)	340.885,67
Valor de Mercado para Venda (R\$)	49.629.092,04
Valor de Mercado para Venda (R\$)	49.629.000,00

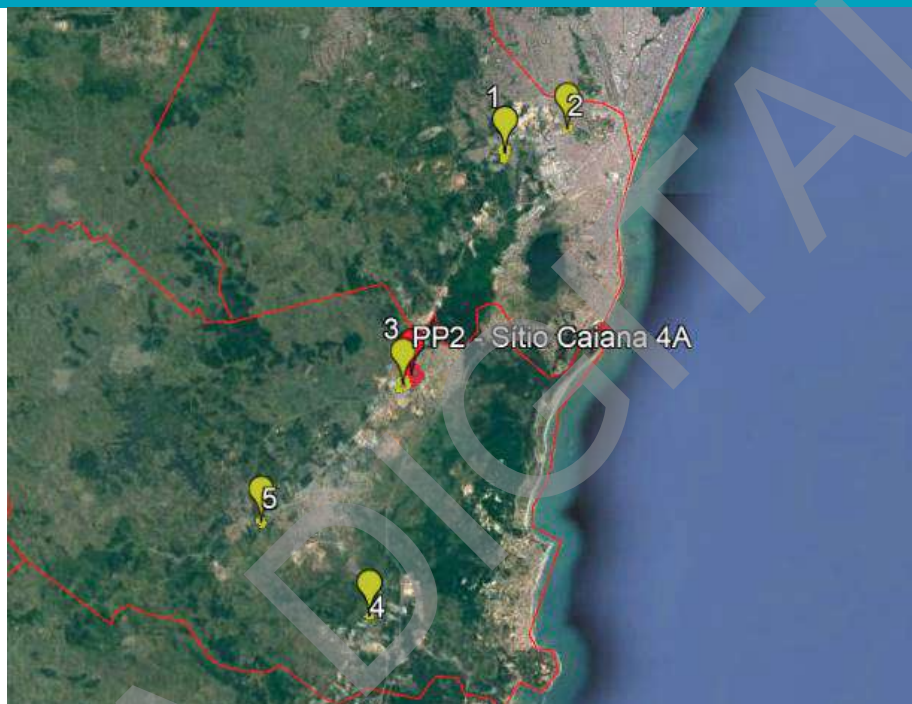
A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise.



AValiação

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.



AVALIAÇÃO

Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rua Vera Cruz, Jabotão dos Guararapes/PE, distante aproximadamente 10 km do avaliando, possui 11.500,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZIP 1 - Zona de Interesse Produtivo 1 Jabotão e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,20.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 130,43/m². O preço ajustado é R\$ 113,39/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Melhor

Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rodovia BR 101 Sul, Jabotão dos Guararapes/PE, distante aproximadamente 12 km do avaliando, possui 52.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZIP 1 - Zona de Interesse Produtivo 1 Jabotão e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,20.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 192,31/m². O preço ajustado é R\$ 169,03/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor



AVALIAÇÃO

Amostra Nº 3



A propriedade localiza-se na Rodovia Antiga Estrada Rodovia, Cabo de Santo Agostinho/PE, vizinha do avaliando, possui 201.650,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZECE 1 - Zona Especial de Consolidação Estratégica 1.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 200,00/m². O preço ajustado é R\$ 147,77/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar

Amostra Nº 4



A propriedade localiza-se na Rodovia Armínio Guilherme, Cabo de Santo Agostinho/PE, distante aproximadamente 10 km do avaliando, possui 46.393,00 m² de área total

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI - Macro área do Suape e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 129,33/m². O preço ajustado é R\$ 119,62/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Pior



AVALIAÇÃO

Amostra N° 5

A propriedade localiza-se na Rodovia Antiga Estrada Rodovia, Cabo de Santo Agostinho/PE, distante aproximadamente 8 km do avaliando, possui 64.544,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona Juçara.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 179,88/m². O preço ajustado é R\$ 178,14/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Pior





AValiação

Características Gerais dos Elementos Comparativos e do Imóvel Avaliando

Logradouro	Área Total de Terreno (m²)	Built Area (SQ.M)	Preço Pedido (R\$)	Unitário por Área Total (R\$/m²)	Unitário por Área Equivalente (R\$/m²)	Data da Informação	Informante	Contato	Telefone
	A								
Sítio Calana BR 101 Sul, 2220, Condomínio Core PP2 - Cabo de Santo Agostinho/PE 54503-010	340.885,67	340.885,67	-	-	-		-	-	-
Comparativos									
1 Rua Vera Cruz, Jaboão dos Guararapes/PE	11.500,00	11.500,00	1.500.000,00	130,43	130,43	17-dez	LUZ HENRIQUE DE ALBUQUERQUE MARANHÃO	Luz	(81) 99971-8289
2 Rodovia BR 101 Sul, 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 Rodovia 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	PedroJoel	(81) 4102-2243
4 Rodovia Amimio Guilherme, Cabo de Santo Agostinho/PE	46.393,00	46.393,00	6.000.000,00	129,33	129,33	17-dez	NE Connection	PedroJoel	(81) 4102-2243
5 Rodovia 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	PedroJoel	(81) 4102-2243



AVALIAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA									
OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO	
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00				
COMPARATIVOS									
1	0,90	1,06 Pior	0,65 Menor	1,31 Pior	1,00 Similar	0,95 Melhor	113,39	113,39	0,97
2	0,90	1,12 Pior	0,79 Menor	1,06 Pior	1,06 Pior	0,95 Melhor	169,03	169,03	0,98
3	0,90	0,94 Melhor	0,94 Menor	0,94 Melhor	1,00 Similar	1,00 Similar	147,77	147,77	0,82
4	0,90	1,06 Pior	0,78 Menor	1,13 Pior	1,00 Similar	1,06 Pior	119,62	119,62	1,03
5	0,90	0,94 Melhor	0,81 Menor	1,06 Pior	1,00 Similar	1,29 Pior	178,14	178,14	1,10



AVALIAÇÃO

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 166,39

HOMOGENEIZAÇÃO

SANEAMENTO

Limite Superior (+30%)	189,27	Limite Superior	165,36
Limite Inferior (-30%)	101,91	Limite Inferior	125,82
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	27%
		Desvio Padrão	28,83
		Distri. "t" Student	1,53
		Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,20
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	145,59	Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	145,59
		Valor de Mercado para Venda (R\$)	49.629.092,04



Determinação do valor de construção

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 0,90 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução, com um desconto de 10% (dez por cento), tendo em vista o bom aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e as condições mercadológicas, atribuindo liquidez à propriedade.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo:



AValiação

Formação do Valor de Venda através do Método Evolutivo

TERRENO		ÁREA DE TERRENO (m²)	FRAÇÃO DIAL	UNIDADE MEDIO (R/m²)	VALOR TOTAL (R\$)							
ENDEREÇO		240.886,67	0,30	143,99	14.671.033,78							
Sítio Chafaria BR 101 Sul, 2220, Condomínio Dove Park, Cadea de Santa Apolônia nº 2.603-010												
CONSTRUÇÕES												
DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PROBLEMA BASE	FATOR RM	R\$BAVAR QUADRO	CUSTO UNITARIO (R/m²)	ÍNDICE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% CORRETA	DEPRECAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Quilômetro 03	21.194,39	2,23 Grupo Model. INF.	1,37	1.412,38	1.582,14	6,00	b	80,00	1,00	0,97	40.950.440,53	39.529.200,00
VALOR DAS CONSTRUÇÕES		21.194,39									40.950.440,53	39.529.200,00



Resumo da Formação do Valor de Venda através do Método Evolutivo	
Custo de Aquisição Total (R\$)	54.200.238,76
Fator Comercialização	0,90
Valor de Mercado para Venda (R\$)	48.780.000,00
Valor do Imóvel por m² Contribuído	2.392,00
Valor do Imóvel por m² de Terreno	143,00

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o Valor de Mercado para Venda do imóvel avaliando é de R\$ 48.780.000,00 (Quarenta e Oito Milhões Setecentos e Oitenta Mil Reais).



AVALIÇÃO

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO												
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)			FRAÇÃO IDEAL	UNIDADE MÉDIA (R\$/m²)		VALOR TOTAL (R\$)					
Sítio Chelene BR 101 SUL 2220 Condomínio Casa PP2 - Cid. de Santo Agostinho/PE 54053-010	340.885,67			0,27	148,59		13.511.543,46					
CONSTRUÇÕES												
DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	MODELO BAIXE	FATOR ISBN	R\$N BAIXE/OUTUBRO	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VALOR ÚTIL (ANOS)	% OBRAS DEPRECIAÇÃO	CUSTO DE REPOSIÇÃO (R\$)	CUSTO DE REPOSIÇÃO (R\$)	
Grampo 04	19.051,40	22.3 Grampo Model. INF.	1,37	1.412,38	1.582,14	6,00	B	80,00	1,00	0,97	36.930.992,74	35.582.300,16
VALOR DAS CONSTRUÇÕES 19.051,40												
RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO												
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$) 49.843.843,46												
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO 0,90												
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$) 44.139.000,00												
VALOR DO IMÓVEL, POR M² CONSTRUÍDO 2.317,00												
VALOR DO IMÓVEL, POR M² DE TERRENO 129,00												



Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de R\$ 44.139.000,00 (Quarenta e Quatro Milhões Cento e Trinta e Nove Mil Reais).



AValiação

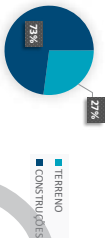
Formação do valor de venda através do método evolutivo

TERRENO											
ENDEREÇO		ÁREA DE TERRENO (m²)		FRAÇÃO IDEAL		UNIDADE MÉDIA (R\$/m²)		VALOR TOTAL (R\$)			
Sítio Camaleão BR 101 S/A, 2220, Condomínio Camaleão P2 - Campo da Santa Apolônia/RJ 24453-510		340.066,67		0,401		146,59		556.466,57			
CONSTRUÇÕES											
DESCRIÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO BASE	FACTOR RBN	RBN BASE/ OUTUBRO	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VAR. ÚTIL (ANOS)	% OBRAS DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIAÇÃO (R\$)
Relatório	827,38	2,11 - Escritório Econômico SUP.	0,96	1.412,38	1.365,68	6,10	B	70,00	1,00	1.121.831,97	1.077.334,08
VALOR DAS CONSTRUÇÕES		827,38								1.121.831,97	1.077.300,00
RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO											
CUSTO DE AQUISIÇÃO TOTAL (R\$)						1.633.746,57					
FACTOR COMERCIALIZAÇÃO						0,96					
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)						1.470.000,00					
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO						1.777,00					
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO						4,00					

27%

73%

■ TERRENO
■ CONSTRUÇÕES



Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o Valor de Mercado para Venda do imóvel avaliando é de R\$ 1.470.000,00 (Um Milhão Quatrocentos e Setenta Mil Reais).



AVALIAÇÃO

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO		ÁREA DE TERRENO (m²)	FRAÇÃO IDEAL	UNIDADE MÉDIA (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)							
ENDEREÇO		340.866,67	0,01	142,59	254.033,21							
Sítio: Chacina BR 101 S/Nº 2220, Condomínio Casa P22, Cadea de Santo Agostinho nº 44503-010												
CONSTRUÇÕES												
DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADEIRO /BASE	FACTOR RBN	RBN BASE/QUADRADO	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDONE (ANOS)	CONSERV.	VIA ÚTIL (ANO)	% CORREÇÃO	DIFERENÇA	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DIFERENÇADO (R\$)
Escritórios	181,77	2.1 x 2.1 Escritório Simples 8'	0,97	1.412,38	1.372,83	6,00	0	70,00	1,00	0,96	248.559,92	228.641,93
VALOR DAS CONSTRUÇÕES		181,77									248.559,92	228.641,93
RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO												
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)												
449.733,21												
FACTOR COMERCIALIZAÇÃO												
0,96												
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)												
444.000,00												
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUIDO												
2.443,00												
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO												
1.100												

77% TERRENO

23% CONSTRUÇÕES

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de R\$ 444.000,00 (Quatrocentos e Quarenta e Quatro Mil Reais).



Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise na avaliação foi o Método da Capitalização da Renda - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 12 anos.

Condomínio logístico

Na avaliação foi utilizado um período de análise de 12 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em dezembro de 2018 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para um potencial investidor.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e em práticas atuais do mercado de galpões da região.

Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Área Locada: 43.125 m², conforme *rent roll*;
- IPTU: R\$ 40.000/mês (informado pelo cliente);
- Condomínio: R\$ 2,71/m²/mês (informado pelo cliente)
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi baseado no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para locação de galpão apresentado anteriormente, R\$ 17,75/m²;
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período de análise;
- Admitimos um crescimento anual real¹ para a operação;

¹ Trata-se de um percentual da média entre as taxas de crescimento estimadas para o PIB Industrial e para o PIB de Serviços, obtidas pelo site do Banco Central do Brasil (BACEN) "Sistema de Expectativas de Mercado".



- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pelo cliente e de levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados;
- No fluxo de caixa não aplicamos a taxa de inflação;
- Consideramos que todos os contratos de locação terão probabilidade de renovação de 50%.

CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 30 de novembro de 2018 uma taxa de CAPM Real de 9,24% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
7,85%	9,24%	10,63%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 12 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.



O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis específicas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do “spread” foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 9,25% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 9,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 12º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 13º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Inflação

Para estes fluxos não utilizamos taxa de inflação. Todas as taxas representam retorno real.

Despesas

Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

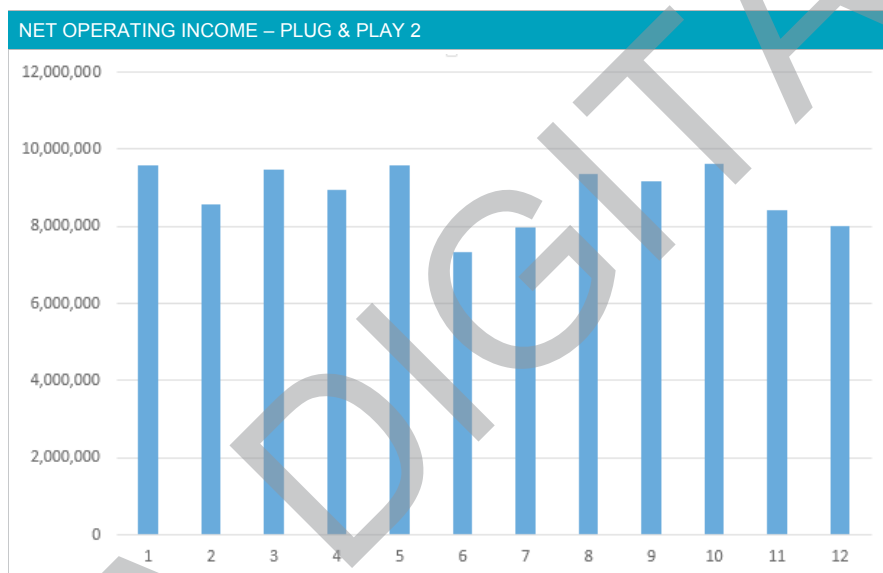
- IPTU (reembolsável);
- Condomínio (reembolsável);
- FRA – Fundo de Reposição de Ativos;
- Seguro;
- Utilidades; e
- Comissão de locação.



Resultados do Fluxo de Caixa

Receita Líquida Operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do Plug & Play 2 é de R\$ 9.582.031,00, e de R\$ 8.020.566,00 para o 12º ano. Os resultados dos anos 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 da análise são onde incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 50% de chance de renovação dos contratos.



PP2 - Sitto Caiana (Amounts in USD)
dez, 2018 through nov, 2031
15/01/2019 20:09:08

PP2 - Sitto Caiana (Amounts in USD)
dez, 2018 through nov, 2031
15/01/2019 20:09:08

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	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				
For the Years Ending	20x-2019	20x-2020	20x-2021	20x-2022	20x-2023	20x-2024	20x-2025	20x-2026	20x-2027	20x-2028	20x-2029	20x-2030	20x-2031	Total			
Rental Revenue																	
Potential Base Rent	9,680,315	9,596,440	9,585,912	9,650,880	9,672,848	9,764,828	9,662,207	9,750,222	9,773,308	9,831,722	9,917,098	10,146,695	10,294,265	127,344,761			
Absorption & Turnover Vacancy	0	-784,555	-14,045	-497,160	0	-1,994,536	-1,550,598	-230,881	-422,608	-1,066,904	-1,155,796	-1,699,628	-905,546	-9,122,957			
Scheduled Base Rent	9,680,315	8,812,085	9,571,867	9,571,867	9,672,848	7,810,292	8,311,609	9,519,442	9,350,699	9,724,919	8,761,302	8,447,068	9,388,739	118,222,804			
Total Rental Revenue	9,680,315	8,812,085	9,571,867	9,571,867	9,672,848	7,810,292	8,311,609	9,519,442	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	1,479,662	1,495,791	1,512,095	1,528,577	1,545,238	1,562,081	1,579,108	1,596,320	19,461,128			
RRA	96,993	88,121	95,719	91,537	96,738	78,103	83,116	95,193	93,507	97,249	87,613	84,471	93,887	1,182,228			
IPU	40,000	40,396	40,840	41,268	41,748	42,203	42,663	43,128	43,598	44,072	44,554	45,039	45,530	546,016			
Property Insurance	94,000	94,931	95,975	97,050	98,108	99,177	100,258	101,351	102,455	103,573	104,701	105,842	106,996	1,304,165			
Utilities	310,500	313,574	317,023	320,574	324,068	327,601	331,171	334,781	338,439	342,119	345,848	349,618	353,429	4,308,227			
Total Operating Expenses	1,943,908	1,953,330	1,981,446	1,998,384	2,024,360	2,026,746	2,052,999	2,086,246	2,106,568	2,132,352	2,144,797	2,164,078	2,186,163	26,811,380			
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	9,206,888	9,172,161	9,499,622	8,209,945	7,680,641	8,201,520	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	9,206,888	9,172,161	9,499,622	8,209,945	7,680,641	8,201,520	113,354,970			



AVALIAÇÃO

Fluxo de Caixa – Premissas

ANÁLISE DO FLUXO

PREMISSAS GERAIS

Data de Início do Fluxo:	dez-18
Data Final do Fluxo:	nov-30
Período do Fluxo:	12 anos
Crescimento Real nas Receitas e Despesas:	

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

PREMISSAS DE CONTRATO

Contrato:	Multiusuário
Comissão de Locação:	1 Mês de aluguel – para espaços vagos
Absorção – Vagos:	9 Período total para absorção dos espaços vagos
Valor de Locação:	Vários R\$/m²
Área Privativa Total (m²)	43.125,00 m²

PREMISSAS DE RENOVACÃO

Premissas de Mercado

Probabilidade de Renovação:	50,00%
Aluguel da Renovação:	R\$ 17,75 /m² por mês
Prazo do novo contrato:	5 anos
Meses Vagos:	9 meses
Comissão de Locação na Renovação:	1 mês de locação

DESPESAS

IPTU (reembolsável):	R\$ 40.000,00 por mês
Condomínio (reembolsável):	R\$ 2,71 p/m²
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00% % Receita Base de Locação Programada
Seguro:	R\$ 94.000,00
Utilidades	R\$ 0,60 p/m²

PREMISSAS FINANCEIRAS

Taxa de Desconto:	9,25% ao ano
	0,74% ao mês
Taxa de Capitalização:	9,00% ao ano
	0,72% ao mês
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%

VALOR DE MERCADO PARA VENDA - RESULTADOS

Valor Total (R\$):	R\$96.252.010,00
Valor Unitário (R\$/m²):	R\$2.231,93

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory



Análise de Desvios para Alterações no Cenário Esperado

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização (*Cap Rate*), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

SENSITIVITY ANALYSIS

		TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%)				
TAXA DE DESCONTO (%)		8,00%	8,50%	9,00%	9,50%	10,00%
	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

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel logístico localizado em Cabo de Sano Agostinho, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$ 86 milhões e R\$ 108 milhões. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de R\$ 96.252.010,00 (Cenário Neutro).



Resumo De Valores

Para determinação do Valor de Mercado para Venda, adotamos o valor obtidos através do Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado para o Plug & Play 2 e assumimos uma fração ideal por área construída para determinar cada valor separadamente:

RESUMO DE VALORES

MATRÍCULA	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
12.436	R\$ 48.659.000,00	R\$ 482,87/m²
12.437	R\$ 45.457.000,00	R\$ 489,80/m²
12.443	R\$ 1.730.000,00	R\$ 452,58/m²
Não fornecida	R\$ 406.000,00	R\$ 232,72/m²
Total:	R\$96.252.000,00	R\$483,33/m²



Conclusão Final de Valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 27 de dezembro de 2018:

Imóvel Logístico localizado na BR 101 Sul, 2.220 - Condomínio Cone PP2 - Distrito Industrial de Santo Estevão - Ponte dos Carvalhos - Cabo de Santo Agostinho/PE

VALOR DE MERCADO PARA VENDA – MATRÍCULA 12.436

R\$ 48.659.000,00 (Quarenta e Oito Milhões Seiscentos e Cinquenta e Nove Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 482,87

VALOR DE MERCADO PARA VENDA – MATRÍCULA 12.437

R\$ 45.457.000,00 (Quarenta e Cinco Milhões Quatrocentos e Cinquenta e Sete Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 489,80

VALOR DE MERCADO PARA VENDA – MATRÍCULA 12.443

R\$ 1.730.000,00 (Um Milhão Setecentos e Trinta Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 452,28

VALOR DE MERCADO PARA VENDA – MATRÍCULA NÃO FORNECIDA

R\$ 406.000,00 (Quatrocentos e Seis Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 232,72





Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

Para o presente trabalho temos três classificações: Uma para o cálculo do valor de através do "Método Evolutivo", uma para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" e outra para "Método da Renda por Fluxo de Caixa Descontado".

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Comparativo de Terreno

Para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação e "GRAU III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES
(TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)**

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3
SOMATÓRIA			8

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II



RESUMO DE VALORES

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		27,16%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



Comparativo de Locação de Galpão

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3
SOMATÓRIA			10

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança			6,81%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III



Método da Quantificação de Custo

Para o "Método da Quantificação de Custo", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			6
ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II



Método Evolutivo

Para o "Método Evolutivo", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
SOMATÓRIA			6

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II



Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação para identificação do valor, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	2
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			15

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O 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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II



Premissas e "DISCLAIMERS"

"Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e "disclaimers" se referem.

"Propriedade" diz respeito ao objeto deste laudo.

"Cushman & Wakefield" diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

"Avaliador(es)" diz respeito ao(s) colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

"Contratante" diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas "in loco" pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;



- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;



PREMISSAS E "DISCLAIMERS"

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.



CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Danielly Melo, William Gil, MRICS e Rogério Cerreti, MRICS não realizaram a inspeção da propriedade objeto deste laudo;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

p/

DocuSigned by:
William Gil
DE5F5BEAC568434

Danielly Melo
Consultora Sênior – Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
William Gil
DE5F5BEAC568434

William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
Rogério Cerreti
3301A13E270541F

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul



ANEXOS

Anexos

[Anexo A: Documentação Recebida](#)

[Anexo B: Definições Técnicas](#)

VIA DIGITAL



ANEXOS

Anexo A: Documentação recebida

Matrícula 12.436 – G03

República Federativa do Brasil

Cartório do 1º Ofício
 Ildefonso Torres de Sá - Oficial
 Rua Dr. Antônio de Sousa Leite nº 188 - Cabo de São
 Agostinho PE CEP: 54.095-320 - CNPJ: 11.095.620/0001-85
 e-mail: cartorio1oficio@brasil.com.br
 Fone: (81) 9621.0303 Fax: (81) 9621.3033

* COBRANÇAS • PROCURAÇÕES • REGISTRO DE VILAS E LOTES • HIPÓTECAS • TÍTULOS E DOCUMENTOS PARTICULARES • FIANÇAS E AVERBAÇÕES

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: **YORTX 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 22.610.500/0001-89, é proprietária da **FRAÇÃO 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: **FRAÇÃO 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 08 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 abríndo 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-paro, Pina, Recife - PE.

Registro Anterior: Condomínio A SER CONSTRUÍDO conforme registro as 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 FRAÇÃO IDEAL** supra

Estado de Pernambuco



ANEXOS

Matrícula 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 - Cabanga, São
 Agostinho PE CEP: 54.505-330 - CNPJ: 11.609.823/0001-35
 e-mail: cartorio1edificacao@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

NOTA: O SEU TÍTULO NÃO É CONSIDERADO VÁLIDO SEM A ASSINATURA E AQUELA FORNIDA DO OFICIAL ENVIADA NESTE DOCUMENTO

Estado de Pernambuco



ANEXOS

Matrícula 12.443 – Refeitório

Cartório do 1º Ofício

Ildefonso Torres de Sá - Oficial
Ana Rodrigo Vasconcelos Alves - 1ª Substituta
Vânia M. de Almeida Feliciano - 2ª Substituta

Rua Dr. Antônio da Souza Leão nº 101 - Cabo de São
Agostinho PE CEP: 54.606-330 - CNPJ: 11.600.829/0001-86
e-mail: cartorio1oficio@vahoo.com.br
Fone: (81) 3521.0383 Fax: (81) 3521.0035

• 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/ME s/o nº 22.610.500/0001-88, é proprietária da **FRACÃO 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 Cavalhos, neste município, conforme consta na ficha 01 do livro 02 na matrícula **12.443**, que segue abaixo transcrito:

Dados do Imóvel: **FRACÃO 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 Cavalhos, neste município, com uma área total de 849,064m², a seguir descrito: **Refeitório** - Corresponde a uma área privativa real total de 849,064m² 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 PNE 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, 16º andar-parte, Pina Redife - PE.

Registro Anterior: Condomínio **A SER CONSTRUÍDO** conforme registro às na ficha nº 04v do livro 02 na matrícula nº 9.403 - 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 da petição datada de 31.07.2014, a **AVERBAÇÃO DA ABERTURA DA MATRÍCULA DA FRACÃO 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\$ 839,30, pela quitação nº 3DA em 20.08.2014.



ANEXOS

Rent Roll:

Existing Leases										Current Scenario										Stabilized Scenario													
Asset			Contract		Termination Index		Beginning		End		Reversion		Tenant		Tenant's Sector		Current Rent/sgm		Current Vacancy		Current Revenue		% Current Revenue		Stabilized Rent/sgm		Stabilized Vacancy		Stabilized Revenue		% Stabilized Revenue		
MM2- G01	Warehouse	2014	BTS	Positive IGPM	nov/14	nov/24	6.0	gpa	53.930	16	0%	888,875	25%	56.123	17	0%	927,001	26%	110.053	19	0%	1,029,475	22%	56.123	20	0%	1,098,345	24%	110.053	19	0%	2,127,819	46%
Tenant			IGPM	dec/14	dec/24	6.1	Via Varejo	Retail	19.888	41	0%	814,843	23%	19.888	41	0%	814,843	17%	4.645	52	0%	241,882	5%	4.645	52	0%	241,882	5%	6.732	47	0%	316,711	7%
Vacancy			Positive IGPM	abr/15	abr/22	3.2	Martin Brömer	Food	8.511	30	0%	256,250	7%	8.511	30	0%	256,250	5%	8.511	30	0%	256,250	5%	8.511	30	0%	256,250	5%	8.511	30	0%	256,250	5%
MM1- G02	Refrigerated Warehouse	2015	Typical	Positive IGPM	abr/15	abr/20	1.4	Auron	16.955	52	0%	341,882	7%	16.955	52	0%	341,882	5%	16.955	52	0%	341,882	5%	16.955	52	0%	341,882	5%	16.955	52	0%	341,882	5%
Tenant			Positive IGPM	abr/15	abr/22	3.4	JB	Food	6.732	47	0%	316,711	9%	6.732	47	0%	316,711	7%	6.732	47	0%	316,711	7%	6.732	47	0%	316,711	7%	6.732	47	0%	316,711	7%
Tenant			Positive PCA	jun/15	jun/22	3.2	Martin Brömer	Food	8.511	30	0%	256,250	7%	8.511	30	0%	256,250	5%	8.511	30	0%	256,250	5%	8.511	30	0%	256,250	5%	8.511	30	0%	256,250	5%
Vacancy																																	
MM1- G03	Warehouse	2012	BTS	Positive IGPM	set/12	nov/23	5.0	Frederx	8.601	17	95%	8,173	0%	13.629	17	0%	236,573	7%	30.008	18	0%	552,277	12%	30.008	18	0%	552,277	12%	30.008	18	0%	552,277	12%
Modules 1 - 3 + Mezzanine			BTS	Positive IGPM	set/12	nov/23	5.0	Frederx	7.778	17	0%	134,999	4%	7.778	17	0%	134,999	3%	8.601	18	0%	158,297	3%	8.601	18	0%	158,297	3%	8.601	18	0%	158,297	3%
Modules 4 - 6			BTS	Positive IGPM	set/12	nov/23	5.0	Frederx	13.629	17	0%	236,573	7%	13.629	18	0%	250,840	5%	13.629	18	0%	250,840	5%	13.629	18	0%	250,840	5%	13.629	18	0%	250,840	5%
Vacancy																																	
MM1- G09	Warehouse	2018	BTS	Positive IGPM EG	jan/19	dec/23	5.0	Unilever	-	-	0%	-	0%	25.583	18	0%	449,538	10%	25.583	18	0%	449,538	10%	25.583	18	0%	449,538	10%	25.583	18	0%	449,538	10%
Tenant			Positive IGPM EG	jan/19	dec/23	5.0			21.801	21	37%	281,599	8%	21.801	20	10%	383,500	8%	21.801	20	10%	383,500	8%	21.801	20	10%	383,500	8%	21.801	20	10%	383,500	8%
PP2- G03	Warehouse	2013	Typical	Positive IGPM	mar/14	mar/20	1.3	Maggioli Marilli	5.475	21	0%	115,030	2%	5.475	21	0%	115,030	2%	5.475	21	0%	115,030	2%	5.475	21	0%	115,030	2%	5.475	21	0%	115,030	2%
Tenant			Positive IGPM	set/14	mar/20	1.3	Automed	Automotive	2.714	21	0%	57,012	2%	2.714	21	0%	57,012	1%	2.714	21	0%	57,012	1%	2.714	21	0%	57,012	1%	2.714	21	0%	57,012	1%
Tenant			IGPM	jan/15	jan/25	6.2	Automed	Automotive	5.488	20	0%	109,557	3%	5.488	20	0%	109,557	2%	5.488	20	0%	109,557	2%	5.488	20	0%	109,557	2%	5.488	20	0%	109,557	2%
Vacancy			Positive IGPM	jan/19	mar/22	3.3	Grupo Lagoa	Retail	5.461	17	100%	-	0%	5.461	17	0%	92,833	2%	5.461	17	0%	92,833	2%	5.461	17	0%	92,833	2%	5.461	17	0%	92,833	2%
PP2- G04	Warehouse	2014	Typical	IGPM	ago/14	ago/24	5.8	Nakro	20.366	20	43%	228,064	7%	20.366	19	10%	339,886	7%	20.366	19	10%	339,886	7%	20.366	19	10%	339,886	7%	20.366	19	10%	339,886	7%
Tenant			IGPM	ago/14	ago/24	5.8			11.570	20	0%	228,064	7%	11.570	20	10%	205,257	4%	11.570	20	10%	205,257	4%	11.570	20	10%	205,257	4%	11.570	20	10%	205,257	4%
Vacancy									8.796	17	100%	-	0%	8.796	17	10%	134,579	3%	8.796	17	10%	134,579	3%	8.796	17	10%	134,579	3%	8.796	17	10%	134,579	3%
PP2- Office	Operations						0.0		182	8	100%	-	0%	-	0	100%	-	0%	-	0	100%	-	0%	-	-	0	100%	-	0%	-	0%	-	0%
Vacancy									182	8	100%	-	0%	-	0	100%	-	0%	-	0	100%	-	0%	-	-	0	100%	-	0%	-	0%	-	0%
PP2- Restaurant	Operations	2014	Typical	Positive IGPM	ago/14	ago/20	1.8	Comer Berr / WJ Refeições	775	8	0%	5,300	0%	775	8	0%	5,300	0%	775	8	0%	5,300	0%	775	8	0%	5,300	0%	775	8	0%	5,300	0%
Tenant			Positive IGPM	ago/14	ago/20	1.8			775	8	0%	5,300	0%	775	8	0%	5,300	0%	775	8	0%	5,300	0%	775	8	0%	5,300	0%	775	8	0%	5,300	0%
Vacancy																																	
Infrastructure	Infrastructure						4.8		203.074	20	12%	3,106,026	100%	203.074	21	2%	4,697,815	100%	203.074	20	12%	3,106,026	100%	203.074	21	2%	4,697,815	100%	203.074	21	2%	4,697,815	100%
TOTAL																																	



ANEXOS

Despesas – 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					



ANEXOS

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					



ANEXOS

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						



ANEXOS

Despesas – 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	(133)	-	-	-
IPTU	0,21	(15)	-	-	-
Property Insurance	0,34	(35)	-	-	-
Utilities	0,60	(30)	-	-	-
Leasing Expenses	-	-	(47)	(49)	(51)
Rent Roll (monthly)					
# of rents					



Anexo B: Definições Técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições:

- Avaliação de bens: "Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data." (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: "A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um". (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como "valor de mercado livre" a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: "Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei". (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: "Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural." (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: "Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços." (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: "Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando." (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado "as is": Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: "avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade." (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: "Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação". (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO “IMÓVEL CAJAMAR (3ª TRANCHE)”

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Laudo de Avaliação

XP GESTÃO DE RECURSOS

XP GESTÃO DE RECURSOS

Rodovia dos Bandeirantes (SP)

assinada na data de
, considerando uma situação
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
disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.



VALOR DE MERCADO PARA VENDA

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

SUMÁRIO EXECUTIVO

XP GESTÃO DE RECURSOS

Finalidade e Uso pretendido: Valor de mercado para venda para suporte ao pagamento de tranche.

m² (conforme Capítulo 3 deste laudo)

m² (conforme Capítulo 3 deste laudo)

Capitalização da Renda

Valor de Mercado para Venda
Considerando o Cenário

OS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta _____, assinada na data de _____ realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rodovia dos Bandeirantes (SP

_____, doravante chamada

A Empresa entendeu que Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa do mercado para venda do referido imóvel localizado em _____, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada propo _____ Cliente, com a análise dos documentos solicitados (ostos nos anexos deste laudo) a Cliente e recebidos pela Empresa, entrevistas com Cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com _____ tes 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 _____. Portanto este documento foi preparado para auxiliar Cliente no processo de _____, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT 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 International Valuation Standards Co*

seus pronunciamentos 101

O valor de mercado para venda _____ foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida _____ o da Capitalização da Renda.

Valor de Mercado, definido pelo

Valor de mercado para venda

O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação 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

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

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 compu

geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e também "Condições e Termos de

Ciente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à

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

Vale ressaltar que o escopo de trabalho da proposta acima referenciada

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);
-) Contrato de locação do(s) imóvel(is);
- atualizado do(s) imóvel(is);
- (X) Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- (X) Notificação de Lançamen
- Autorização para elaboração de relatório fotográfico (se necessário).

recebeu os documentos listados abaixo:

- típico 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

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

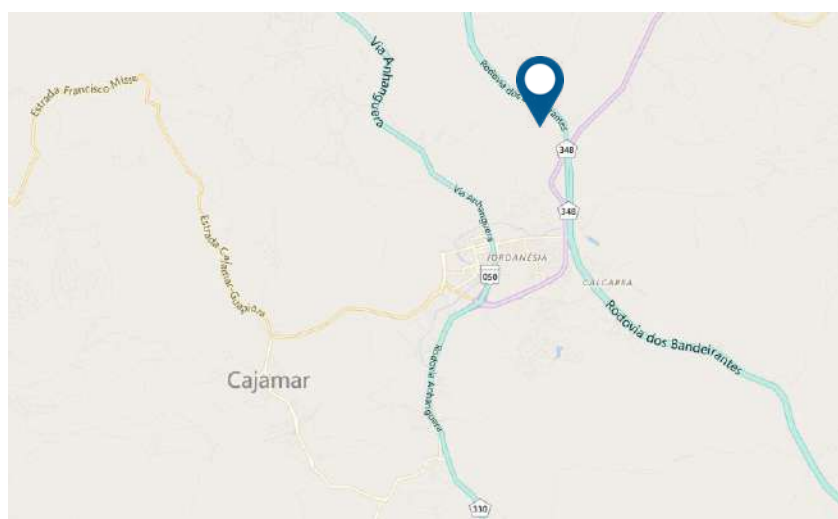
- o contrato de locação
- contrato de locação

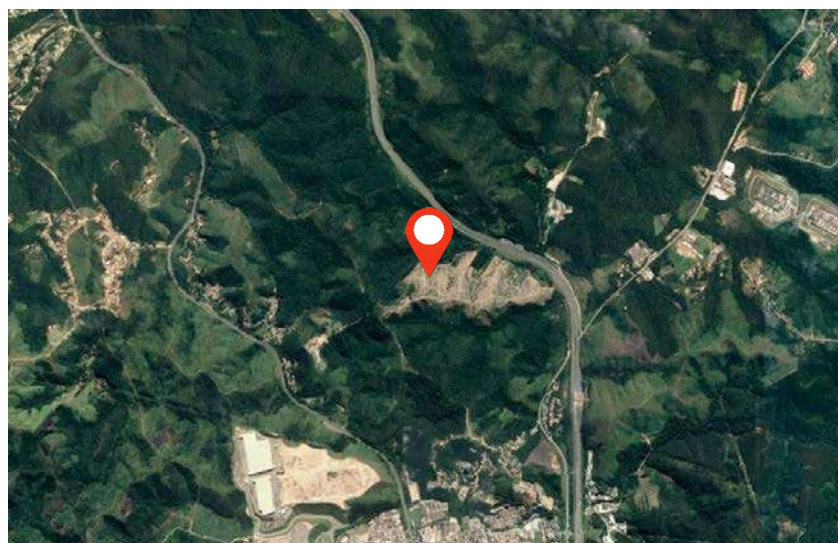
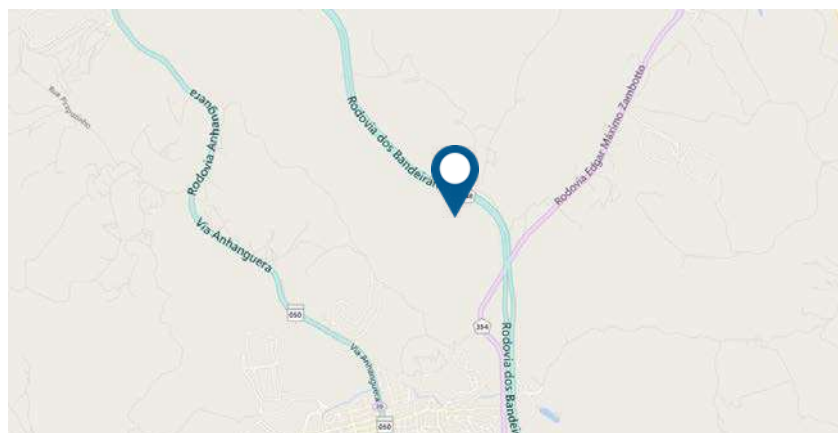
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Rodovia dos Bandeirantes (SP)

Densidade de Ocupação:

Valorização Imobiliária:





Localizado em uma região com características industriais / logística, com densidade de ocupação. As ocupações mais próximas por galpões logísticos e imóveis industriais próximos Rodovia dos Bandeirantes alguns imóveis residenciais unifamiliares e comércio local de pequeno porte.

São Paulo e demais muni
Rodovia dos Bandeirantes, via de ligação

no estado de São Paulo

O bairro conta com uma infraestrutura

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Melhoramentos Públicos:

Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas e Coleta

Rodovia Bandeirantes e Rodovia Anhanguera.

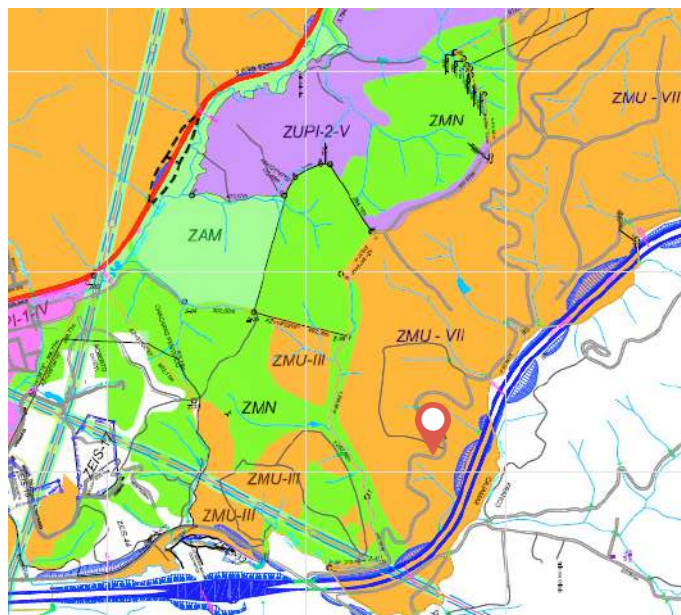
strias e Operações logísticas

Condomínio Prologis, Galpão da Marabraz e CD dos Correios.

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 e 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 Complementar nº100 de 15 de dezembro de 2008,



Para tal, são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- > Coeficiente de Aproveitamento Máximo vezes a 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

CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

possui as seguintes características:

Rodovia dos Bandeirantes
realizada a partir do Google Earth

777.850,00 m² (conforme Capítulo 3 deste laudo)

O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados
no item 4.2 Melhoramentos Públicos

Rodovia dos Bandeirantes

Interferências Físicas:

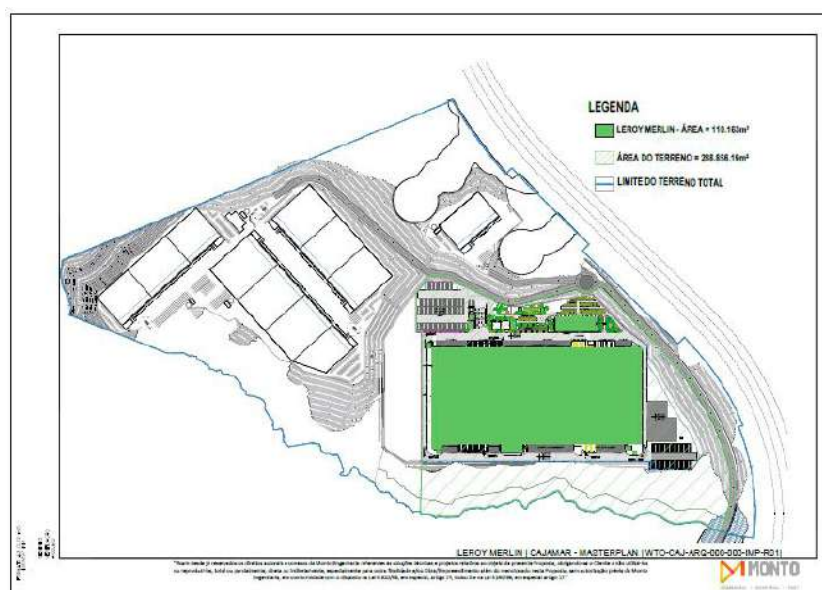
se de um terreno sem construções, com potencial
para desenvolvimento.



As principais características estão descritas abaixo:

fornecido pela cliente

130 vagas de carretas e 220 de veículos, segundo e
fornecido pela cliente



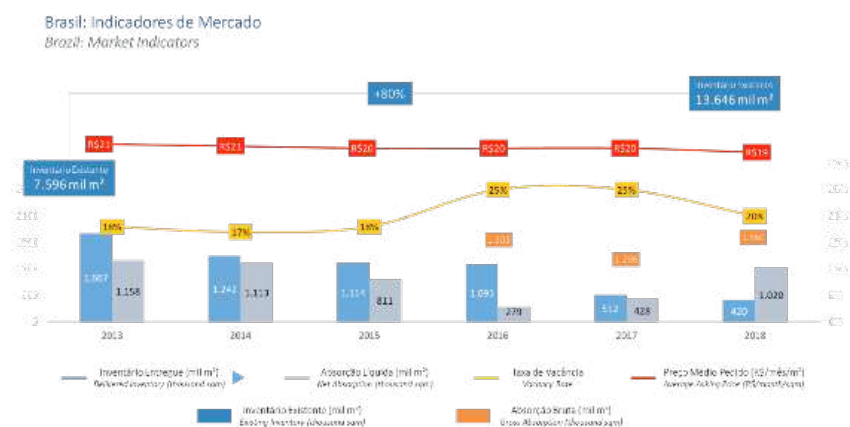
DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama do Setor

O mercado de condomínios logísticos Classe A no Brasil encerrou o ano de 2018 com 420 mil metros quadrados de inventário. Ao todo, foram entregues 420 mil metros quadrados de inventário, com 42 mil metros quadrados concentrados nos estados de São Paulo (42%) e entregas registrado desde 2013.

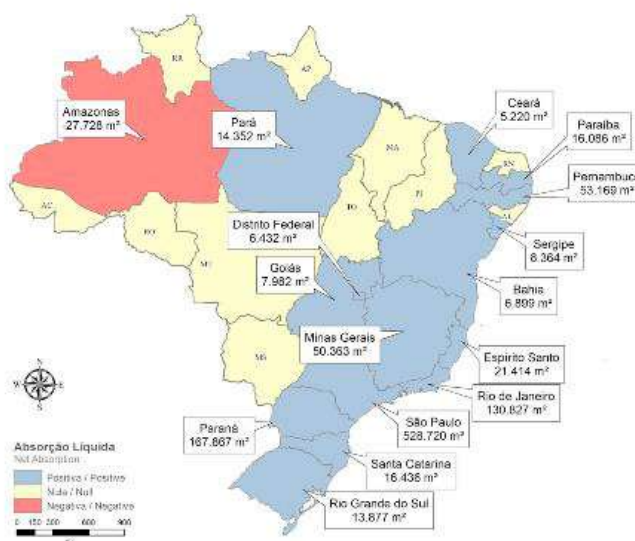
O mercado logístico se manteve estável, apresentando absorção líquida positiva durante todo o ano de 2018, com destaque para o desempenho no primeiro trimestre. No balanço, a absorção líquida de 2018 foi a melhor dos últimos 4 anos, com um total de 1.020 mil m².

O preço médio pedido dos condomínios logísticos no Brasil se manteve estável em R\$



anos, o mercado de condomínio logístico cresceu mil metros quadrados em 2013 para os atuais 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 18% para 25%. 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, consequentemente, queda da taxa de vacância. A concentração do inventário no Brasil acontece principalmente na região sudeste, sobretudo em São Paulo e Rio de Janeiro. Atualmente, a região é responsável por 42% de todo inventário de condomínios logísticos no Brasil.

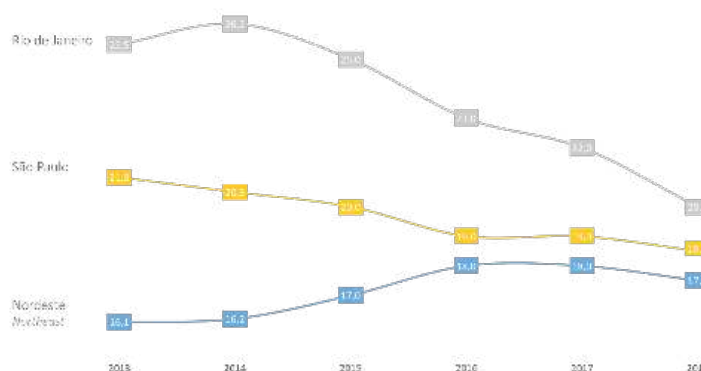
concentraram em áreas O estado de São Paulo foi % das absorções brutas realizadas no Brasil em 2018, com absorção de A grande maioria dos estados apresentou absorção positiva. A exceção foi o estado do Amazonas, que teve absorção líquida negativa de 27 mil m².



O preço dos condomínios logísticos no Brasil se manteve estável, apresentando ligeira queda em relação aos anos anteriores, 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 (fev. 2014) e na queda significativa nos preços no estado do Rio de Janeiro (mar. 2014). O preço médio pedido do Brasil, mas que se aproximou muito dos preços praticados em São Paulo (mar. 2014).

Brasil: Comparativo de preços por mercado

Brazil: Comparison of prices by market



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.

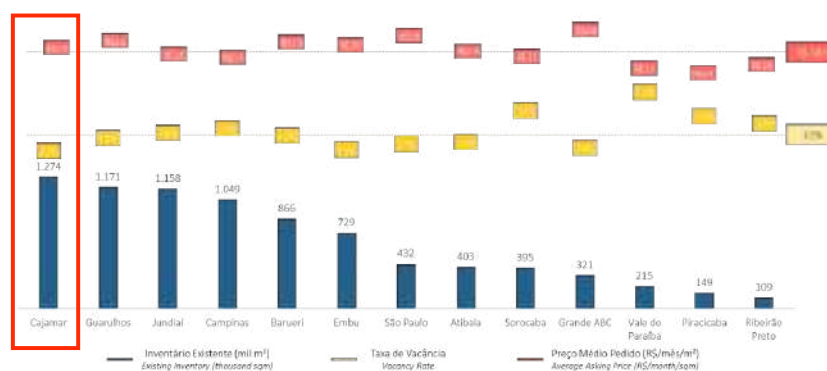
O inventário logístico de primeiro em dimensão no estado de São Paulo mil m². A absorção líquida foi positiva

respectivamente. Embora em 2018 o estado tenha registrado uma absorção líquida positiva, não houve novo inventário entregue no ano.

O preço médio pedid para locação do inventário na região de Cajamar valor ligeiramente superior à média estadual, registrada a R\$ 18,5 regional é a menor entre todas as regiões de São Paulo, 12,0%, enquanto a média estadual

continuidade de absorção apesar do período de crise econômica lançamento de novos inventários nos últimos dois anos, podem ser fatores que estimulam, , a construção e de novos Para 2019 existem 605 mil no estado de São Paulo, dos quais 36% correspondem a novos na região de Cajamar. Além disso, para a região nos próximos anos.

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)



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.

se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Quantidade de Ofertas de Bens Similares

Centros de distribuição, operadores logísticos e investidores de grande porte.

no trabalho fundamenta
Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em

No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos 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
*Royal Institution of Chartered
International Valuation Standards Council*
seus pronunciamentos 101

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 da
ção 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.

através de sua locação
foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda principal ótica pela qual os
principais investidores do mercado analisariam a propriedade.
Por este método determina capitalização da renda líquida
auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado
todas as receitas e despesas para a operação, descontado a uma taxa
corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando

A avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, considerando
fornecidas pelo Cliente para um contrato
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.



O fluxo de receitas considera inicialmente _____ s contratos vigentes de _____, e ao término destes, após um determinado período de vacância, contratos hipotéticos de locação a valor de mercado

-

As seguintes características do contrato

-
-
-
-

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.

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

-

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no horizonte de análise corresponde

-

_____ pelo gerenciamento do contrato de locação do imóvel 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

se para este imóvel um FRA de 0% sobre o valor locativo mensal, a ser provisionado desde o primeiro mês do horizonte de análise.

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

Resultado Operacional Líquido do Período 10

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

a taxa de desconto real de sobre o fluxo de caixa mensal, corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento B) e o prêmio de risco resultante da do risco do mercado biliário, 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 interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

valor de mercado para venda é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa cujo resumo anualizado é

Em números redondos:





Fundo de Investimento Imobiliários



Valor de Mercado para Venda

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 do fluxo de caixa 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

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, o valor de mercado para venda, para o mês de

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 para uma transação direta ao tomador



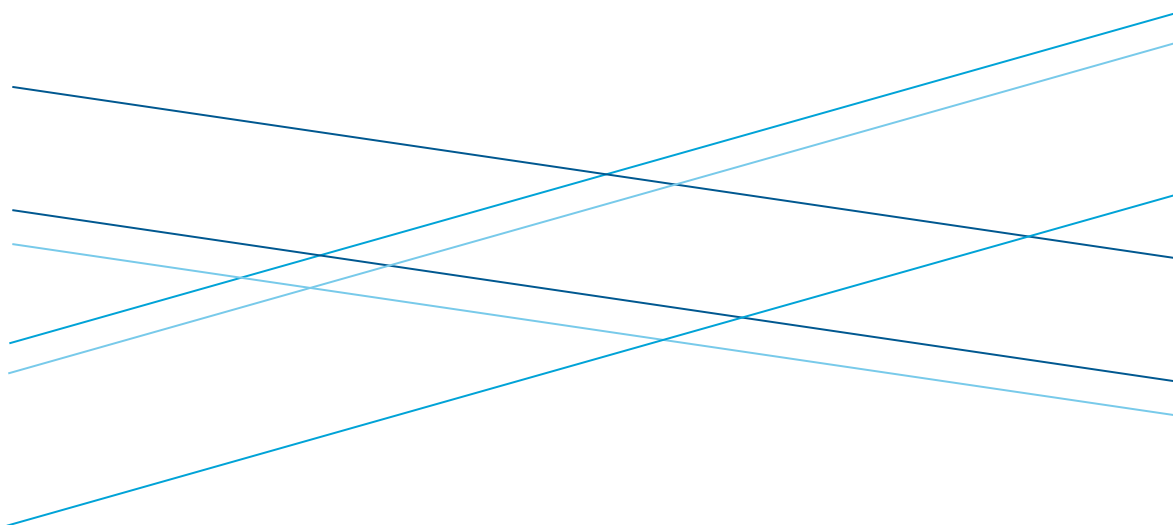
Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por

LIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

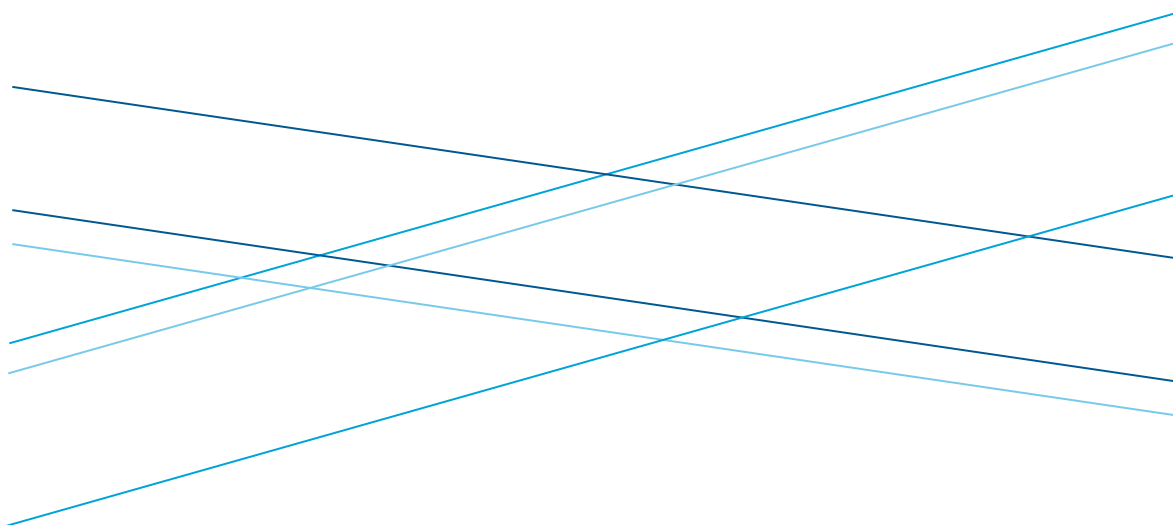


Fluxo de Caixa



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	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
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Operacional Líquido	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
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	190.310	190.310	190.310	190.310	190.310	190.310	190.310	190.310	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	18.840.711	18.840.711	18.840.711	18.840.711	18.840.711	18.840.711	18.840.711	18.840.711	268.781.453

Análise de Sensibilidade

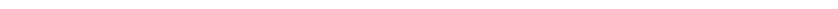
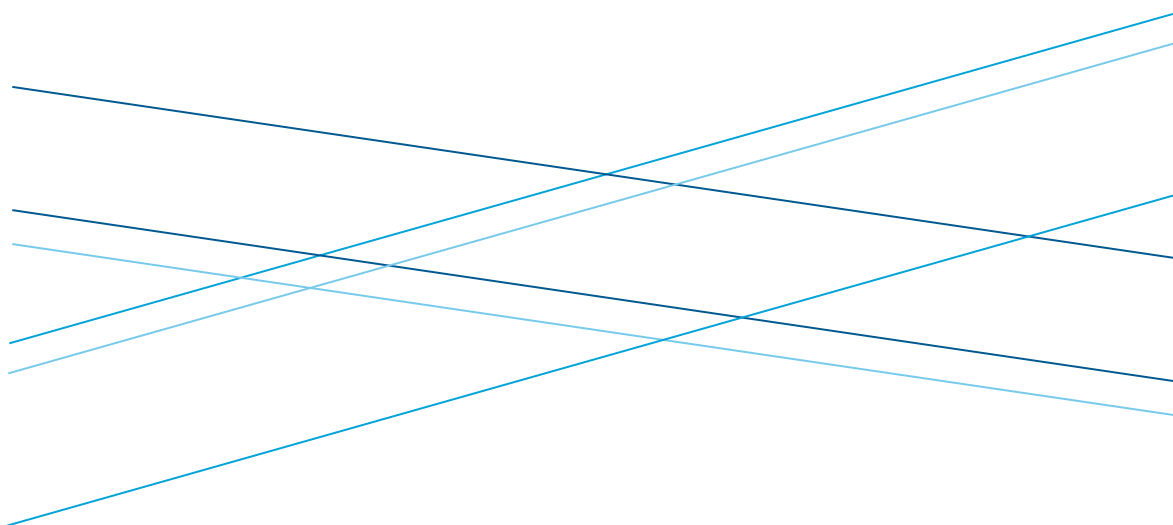


Taxa de Desconto	Valor do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
7,00%	R\$ 263.600.000,00	R\$ 2.392,82
7,50%	R\$ 255.000.000,00	R\$ 2.314,75
8,00%	R\$ 246.800.000,00	R\$ 2.240,32
8,50%	R\$ 238.900.000,00	R\$ 2.168,60
9,00%	R\$ 231.400.000,00	R\$ 2.100,52
9,50%	R\$ 224.200.000,00	R\$ 2.035,17
10,00%	R\$ 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

III

Especificação da Avaliação



De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653

Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas

/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	X
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X	Arbitrada
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico X
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada		Rendas líquidas
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1 X
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 X

¹⁾ Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO 14

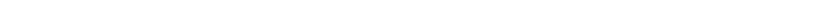
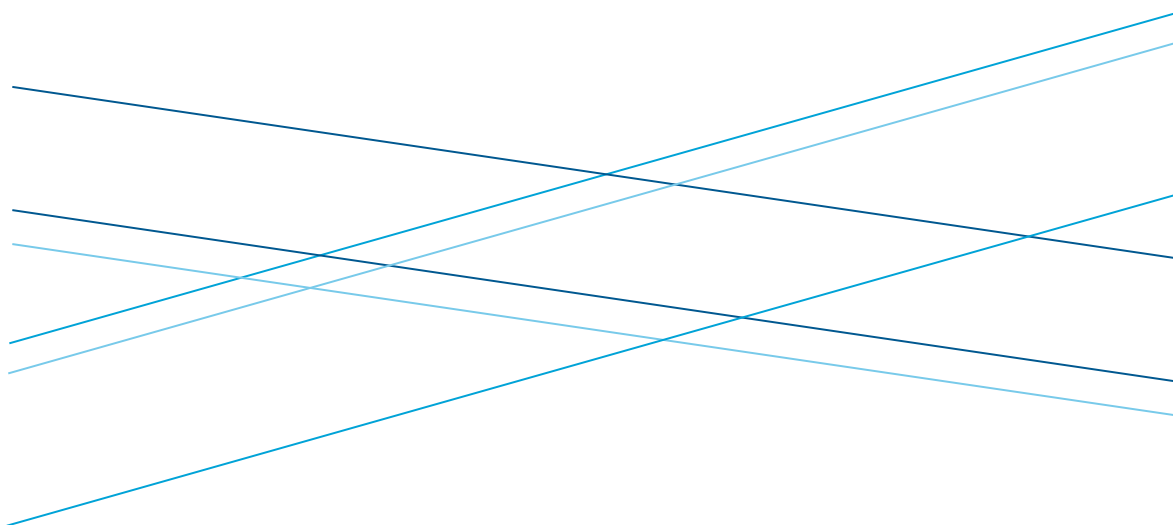
FUNDAMENTAÇÃO GRAU II

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

Capitalização da Renda

Documentos



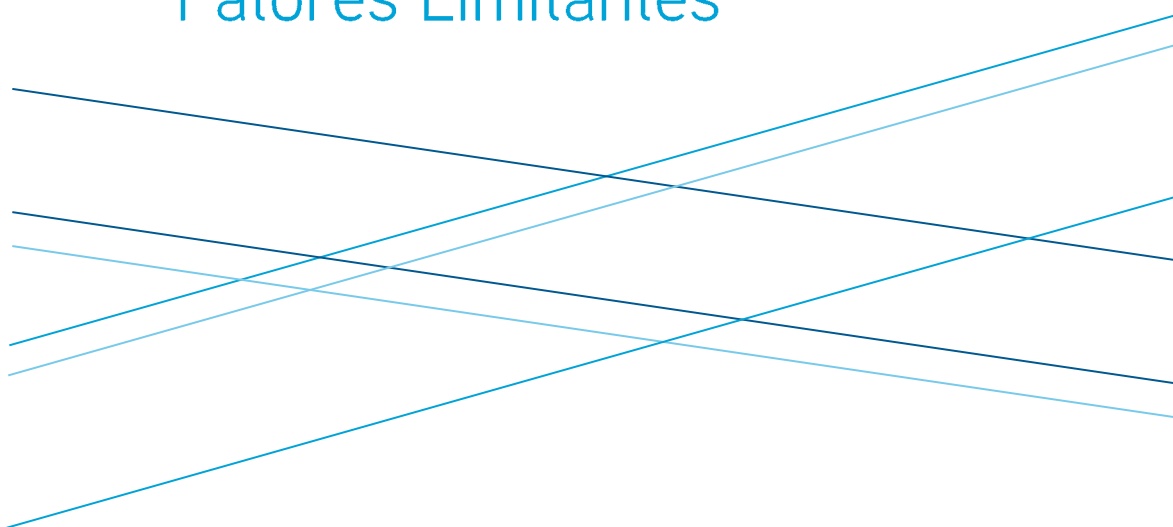
Devido à grande quantidade de páginas, o contrato de locação firmado, juntamente com seus aditivos, não foi anexado ao relatório, contudo está disponível para consulta e conferência.

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



Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à pelo(a) CLIENTE e se destinam tão somente para os fins contratados e não deve ser a finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a)

Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.

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.

CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela obra/propriedade intelectual é da

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 qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.

não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos

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 e qualquer responsabilidade civil e penal.

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

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.

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

não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.

não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).

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

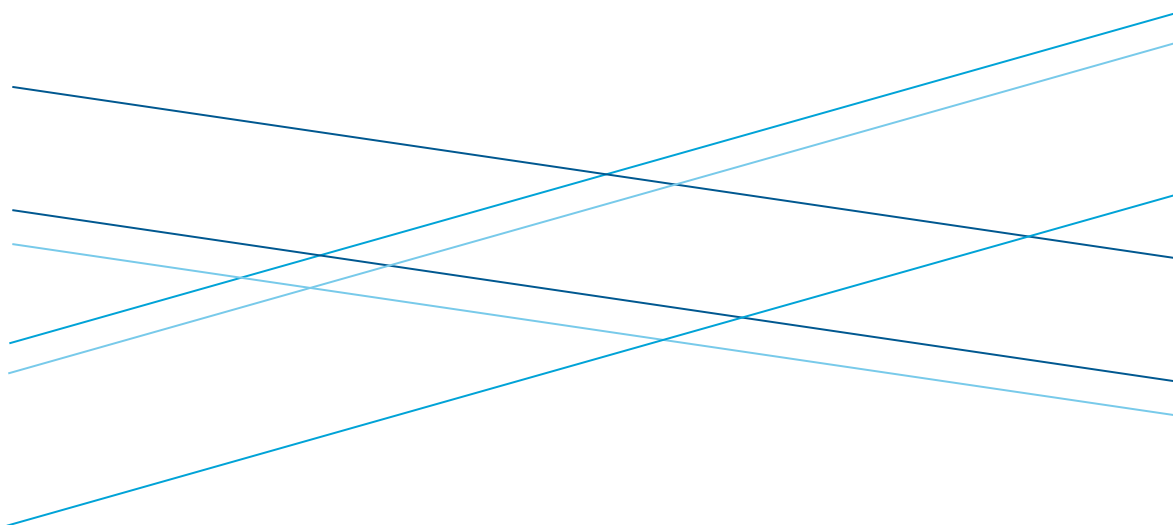
Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.

Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, se que seja similar aos comparativos de mercado.

Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões

Anexo VI

Declaração



- 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
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Code of Ethics and Conduct do Royal Institution of Chartered Surveyors o Código de Ética e Conduta 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.

Baseado nas considerações constantes neste Laudo, o valor de mercado para considerados os pressupostos, as ressalvas e os fatores limitantes expressos no Laudo, para a data

Valor de Mercado para Venda



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 TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS 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.vortxbr.com	E-mail:	juridicofundos@vortx.com.br
Competência:	06/2019		

1.	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 TÍTULOS 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			
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
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
----	---

ANEXO IX

INFORME TRIMESTRAL - ANEXO 39 II DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informe Trimestral de FII

Nome do Fundo:	XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII	CNPJ do Fundo:	26.502.794/0001-85
Data de Funcionamento:	18/10/2016	Público Alvo:	Investidor Profissional
Código ISIN:	BRXPLGCTF002	Quantidade de cotas emitidas:	6.742.184,00
Fundo Exclusivo?	Sim	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Híbrido Segmento de Atuação: Outros Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	MB	Entidade administradora de mercado organizado:	
Nome do Administrador:	VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	CNPJ do Administrador:	22.610.500/0001-88
Endereço:	AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA, 2277, CONJUNTO 202- JARDIM PAULISTANO- SÃO PAULO- SP- 01452000	Telefones:	(11) 3030-7177
Site:	www.vortex.com.br	E-mail:	admfundos@vortex.com.br
Competência:	02/2019	Data de Encerramento do Trimestre:	28/06/2019
O Fundo se enquadra na definição da nota "6":	Sim		

1.	Informações por tipo de ativo							
1.1	Direitos reais sobre bens imóveis							
1.1.1	Terrenos							
	Relação de terrenos (endereço, entre outras características relevantes')		Área(m2)	% do terreno em relação ao total investido (% em relação ao valor total de terrenos)		% em relação às receitas do FII		
	SP-354 Cajamar, SP Terreno		777.850,00	100,0000%		0,0000%		
1.1.2	Imóveis							
1.1.2.1	Imóveis para renda acabados							
1.1.2.1.1	Relação de Imóveis para renda acabados (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes')	% de Vacância	% de Inadimplência (a partir de 90 dias de atraso)	% em relação às receitas do FII	Relação de setores de atuação dos inquilinos responsáveis por mais de 10% das receitas oriundas do imóvel	% em relação às receitas oriundas do imóvel	% em relação às receitas do FII	
	Galpão Itapeva Estrada Municipal do Mandu, 2550, Mairipora - SP Área (m2): 23.291,37 Nº de unidades ou lojas: 1 Galpão Logístico	0,0000%	0,0000%	15,6661%	Empresarial	100,0000%	15,6661%	
	Galpão Via Varejo Rua Lennie Queiroz, 333, Cachoeirinha - RS Área (m2): 38.410,12 Nº de unidades ou lojas: 1 Galpão Logístico	0,0000%	0,0000%	25,8352%	Empresarial	100,0000%	25,8352%	
	Galpão Dia% Americana Rua Joao de Padula, 245, Americana - SP Área (m2): 30.529,00 Nº de unidades ou lojas: 1 Galpão Logístico	0,0000%	0,0000%	20,5342%	Empresarial	100,0000%	20,5342%	
	Galpão Dia% Ribeirão Via Jose Luiz Galvão, 1905, Ribeirão Preto - SP Área (m2): 21.135,52 Nº de unidades ou lojas: 1 Galpão Logístico	0,0000%	0,0000%	14,2161%	Empresarial	100,0000%	14,2161%	
	CD Renner Avenida Osvaldo José do Amaral, s/n – Arcias São José – SC Área (m2): 47.912,90 Nº de unidades ou lojas: 1 Galpão Logístico	0,0000%	0,0000%	23,7484%	Empresarial	100,0000%	23,7484%	
1.1.2.1.2	Distribuição dos contratos de locação dos imóveis por prazo de vencimento	% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados)			% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação às receitas do FII)			
	Até 3 meses							
	De 3 meses e 1 dia a 6 meses							
	De 6 meses e 1 dia a 9 meses							
	De 9 meses e 1 dia a 12 meses							
	De 12 meses e 1 dia a 15 meses							
	De 15 meses e 1 dia a 18 meses							
	De 18 meses e 1 dia a 21 meses							
	De 21 meses e 1 dia a 24 meses							
	De 24 meses e 1 dia a 27 meses							
	De 27 meses e 1 dia a 30 meses							
	De 30 meses e 1 dia a 33 meses							
	De 33 meses e 1 dia a 36 meses							
	Acima de 36 meses							
	Prazo indeterminado							

1.1.2.1.3	Distribuição dos contratos dos imóveis por indexador de reajuste	% de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados)	% de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação às receitas do FII)
	IGP-M		
	INPC		
	IPCA		
	INCC		
1.1.2.1.4	Principais características contratuais comuns (Cláusulas de reajuste, indexadores, cláusulas de rescisão, garantias exigidas, entre outras informações relevantes):		
	Não possui informação apresentada.		
1.1.2.1.5	Características contratuais individualizadas por imóvel relevante que destoem sensivelmente dos demais contratos (dispor, no mínimo, a respeito dos itens discriminados acima, quando não protegidas por cláusula de sigilo, entre outras informações relevantes):		
	Não possui informação apresentada.		
1.1.2.1.6	Políticas de contratação de seguros para a preservação dos imóveis dessa categoria:		
	Não possui informação apresentada.		
1.1.2.2	Imóveis para renda em construção		
	Não possui informação apresentada.		
1.1.2.3	Imóveis para Venda Acabados		
	Não possui informação apresentada.		
1.1.2.4	Imóveis para Venda em Construção		
	Não possui informação apresentada.		
1.1.3	Outros Direitos reais Sobre Bens Imóveis		
	Não possui informação apresentada.		
1.2	Ativos financeiros		
1.2.1	Fundos de Investimento Imobiliário - FII		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.2	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.3	Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.4	Letra Imobiliária Garantida (LIG)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.5	Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.6	Ações		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.7	Ações de Sociedades cujo o único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.8	Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.9	Fundo de Investimento em Ações (FIA)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.10	Fundo de Investimento em Participações (FIP)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.11	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.12	Outras cotas de Fundos de Investimento		
	Fundo	CNPJ	Quantidade
	BRABESCO FI REF DI FEDERAL EXTRA	03.256.793/0001-00	4.267.470,21
	FIC FI RF REF BRADESCO EMPRESA DI FEDERAL	05.629.904/0001-02	11.628.963,71
			Valor (R\$)
			49.261.847,51
			63.564.286,59
1.2.13	Outros Ativos Financeiros		
	Não possui informação apresentada.		
1.3	Ativos mantidos para as Necessidades de liquidez		
	Informações do Ativo		
	Disponibilidades		
	Títulos Públicos		
	Títulos Privados		
	Fundos de Renda Fixa		
2.	Aquisições e Alienações		
2.1	Terrenos		
2.1.1	Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área - m2, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido	% do Terreno em relação ao PL
	Não possui informação apresentada.		
2.1.2	Alienações realizadas no trimestre (endereço, área - m2, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido à época da alienação	% do Terreno em relação ao PL
	Não possui informação apresentada.		
2.2	Imóveis		
2.2.1	Aquisições realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido	Categoria (Renda ou Venda)
	CD Renner Avenida Osvaldo José do Amaral, s/n - Arciais São José - SC Área (m2): 47.912,90 Nº de unidades ou lojas: 1	23,8782%	Renda
2.2.2	Alienações realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido à época da alienação	% do Imóvel em relação ao PL
	Não possui informação apresentada.		
3.	Outras Informações		
3.1	Rentabilidade Garantida		
3.1.1	Relação de Ativos sujeitos à garantia de rentabilidade ⁹	% garantido relativo	Garantidor
	Principais características da garantia (tempo, valor, forma, riscos incorridos, entre outros aspectos relevantes)		
	Não possui informação apresentada.		

3.1.2	Rentabilidade efetiva no período sob a vigência de garantia
	Não possui informação apresentada.

Demonstrações Trimestrais dos Resultados Contábil e Financeiro		Valor(R\$)	
		Contábil	Financeiro ⁴
A	Ativos Imobiliários		
	Estoques:		
	(+) Receita de venda de imóveis em estoque		
	(-) Custo dos imóveis em estoque vendidos		
	(+/-) Ajuste ao valor de realização dos estoques		
	(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque	10.080	
	Resultado líquido de imóveis em estoque	10.080	0
	Propriedades para investimento:		
	(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	9.327.612,82	9.427.625,8
	(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento		
	(+) Receitas de venda de propriedades para investimento		
	(-) Custo das propriedades para investimento vendidas		
	(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento		
	(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento		
	Resultado líquido de imóveis para renda	9.327.612,82	9.427.625,8
	Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
	(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM		
	(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM		
	(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM		
	(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM		
	Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	0	0
	Resultado líquido dos ativos imobiliários	9.337.692,82	9.427.625,8
B	Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
	(+) Receitas de juros de aplicações financeiras		
	(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras		
	(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	907.683,42	
	(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras		
	Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	907.683,42	0
C	Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos		
D	Outras receitas/despesas		
	(-) Taxa de administração	-151.276,01	-112.557,03
	(-) Taxa de desempenho (performance)		
	(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	-367.312,47	-89.368,75
	(-) Empresa especializada de que trata o art. 31, III, ICVM 472		
	(-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472		
	(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII		
	(-) Auditoria independente	-34.500	
	(-) Representante(s) de cotistas		
	(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	-45.074,69	-54.293,55
	(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	-230,7	
	(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	-21.900,55	-21.976,2
	(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII		
	(-) Despesas com avaliações obrigatórias	-13.000	
	(-) Taxa de ingresso ou saída dos fundos de que o FII seja cotista		
	(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	-308,6	-78.052,11
	(+/-) Outras receitas/despesas	-4.449.305,5	-3.070.437,48
	Total de outras receitas/despesas	-5.082.908,52	-3.426.685,12
E = A + B + C + D	Resultado contábil/financeiro trimestral líquido	5.162.467,72	6.000.940,68

Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre*		Valor(R\$)
F = Σ E	Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente	0
G = 0,95 x F	95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	0
H	Não possui informação apresentada.	
I	(+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro ⁵ / resultado financeiro que excede o mínimo de 95% ⁶ .	
J = G - Σ H + I	Rendimentos declarados	0
K	(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre	-4.846.099,85
L = J - K	Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre	-4.846.099,85
M = J/F	% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	0,0000%

* Quando se referir ao Informe Trimestral do 2º e 4º trimestres de cada ano, onde as informações deverão acumular também os valores correspondentes ao trimestre imediatamente anterior, ou seja, 1º e 3º trimestres, respectivamente.

Notas

1.	Dentre as características relevantes dos imóveis, (i) descrever os direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos; (ii) descrever os ônus e garantias que recaem sobre os imóveis; (iii) indicar se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados; (iv) prazo para conclusão do empreendimento.
2.	Nos os casos em que a divulgação de tais informações prejudique as relações contratuais estabelecidas, o administrador deve informar a quantidade de imóveis que se encontram em tal situação e o percentual de receitas oriunda desse rol de ativos.
3.	No item que trata da relação de ativos sujeitos à garantia, o Ativo deverá ser identificado. No caso de (i) imóveis, pelo nome, ou endereço, caso o imóvel não possua um nome, (ii) terrenos, pelo endereço e (iii) demais ativos, pelas características principais que possibilitem a perfeita identificação pelo cotista.
4.	O resultado financeiro representa o quanto do resultado contábil foi efetivamente pago/recebido no mês ou o montante recebido/pago no mês que tenha sido objeto de apropriação em meses anteriores. Em resumo, corresponde ao efeito caixa das receitas e despesas.
5.	Corresponde a parcela do lucro contábil apropriado no período ainda não recebida, a qual o administrador declara distribuir como excedente ao total do resultado financeiro.
6.	Para os fundos não listados em bolsa de valores, mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a

	<p>totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerias sobre fundos de investimento, a divulgação das seguintes informações é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Item 1.1.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.1.1 – outras características relevantes. • Itens 1.1.1.2.4, 1.1.1.2.5 e 1.1.1.2.6 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.2.1 – outras características relevantes, % locado, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.2.2 e 1.1.2.2.3 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.3.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.3.2 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.4.1 – outras características relevantes, % vendido, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.4.2 e 1.1.2.4.3 – todo o conteúdo. • Itens 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2 – outras características relevantes.
7.	Caso o fundo venha a distribuir valor superior ao mínimo de 95% do seu resultado financeiro acumulado no semestre.

ANEXO X

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 26.502.794/0001-85
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.

Demonstrações contábeis no
período de 1 de junho (data de
início das operações) a 31 de
dezembro de 2018

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Demonstração da posição financeira

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações no patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Notas explicativas às demonstrações contábeis



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do XP Log Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, do XP Log Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2018, o desempenho das operações e os fluxos de caixa do período de 1º de junho a 31 de dezembro de 2018, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 5b às demonstrações financeiras, que indica, conforme balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018, que o passivo circulante do Fundo excedeu o total do ativo circulante em R\$ 130.268 mil. Conforme apresentado na nota explicativa nº 5e, esses eventos ou condições, juntamente com outros assuntos descritos na nota explicativa nº 5e, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase

Propriedades para investimento – registro fiduciário

Conforme mencionado na nota explicativa nº 5b, a transferência da propriedade fiduciária de um dos imóveis do Fundo não foi concluída até 31 de dezembro de 2018. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção “Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional”, determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor do Fundo pelas demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Avaliação de determinação do valor justo da propriedade para investimento

Conforme apresentado nas notas explicativas nº 3 e 5e, a propriedade para investimento no montante de R\$ 554.500 mil, é registrada pelo valor justo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, analisando também a exatidão dos dados sobre os fluxos de caixas fornecidos pela Administradora do Fundo. Analisamos informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência da Administradora do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de dividendos

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto em nota explicativa.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis a distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos em Participações e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 17 de abril de 2019.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP034519/O-6

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Emerson Morelli', is shown above the printed name.

Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/O-4

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

BALANÇO PATRIMONIAL

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Saldo em milhares de reais)

ATIVO	Em 31/12/2018	% PL
Ativo circulante	34.549	0,00%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	32.431	8,88%
Caixa e equivalentes de caixa		
Disponibilidades	3	0,00%
Títulos e valores mobiliários		
Cotas de fundos		
Fundos de Investimento Renda Fixa	32.428	8,88%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Contas a receber de aluguéis	2.118	0,58%
Ativo não circulante	554.400	151,87%
Investimentos		
Propriedades para investimento	317.600	87,00%
Propriedades para investimento em construção	236.800	64,87%
Total do Ativo	588.949	161,33%
PASSIVO		
Passivo circulante	164.817	45,15%
Passivos financeiros de natureza não imobiliária	125	0,03%
Taxa de administração a pagar	34	0,01%
Impostos a pagar	32	0,01%
Serviços técnicos especializados a pagar	35	0,01%
Outros valores a pagar	24	0,01%
Passivos financeiros de natureza imobiliária	164.692	45,11%
Obrigações por aquisição de imóveis	164.692	45,11%
Passivo não circulante	59.071	16,18%
Obrigações por aquisição de imóveis	59.071	16,18%
Patrimônio líquido	365.061	100,00%
Cotas integralizadas	366.115	100,29%
Custo de emissão de cotas	(17.384)	-4,76%
Ajuste de avaliação patrimonial a valor justo	13.257	3,63%
Lucros acumulados	13.688	3,75%
Dividendos antecipados	(10.615)	-2,91%
Total do Passivo	588.949	145,15%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do Resultado

Período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

Composição do resultado do período

Ativos financeiros de natureza não imobiliária	<u>1.843</u>
Resultado de cotas de fundos	1.834
Resultado com operações compromissadas de LTN	9
Ativos financeiros de natureza imobiliária	<u>27.199</u>
Resultado com letras de crédito imobiliário	1.867
Propriedades para investimento	
Receita de aluguéis	12.075
Ajuste a valor justo	13.257
Demais despesas	<u>(2.097)</u>
Honorários advocatícios	(1)
Taxa de administração	(244)
Taxa de escrituração	(51)
Impostos	(344)
Serviços técnicos especializados	(1.383)
Outras despesas	(74)
Resultado líquido do período	<u><u>26.945</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

	Capital Social	Custo de emissão de cotas	Ajuste a valor justo	Lucros Acumulados	Total
Integralização de cotas no exercício	366.115	-	-	-	366.115
(-) Gastos com taxa de escrituração de cotas	-	(17.384)	-	-	(17.384)
Ajuste de avaliação patrimonial a valor justo	-	-	13.257	(13.257)	-
Resultado líquido no período	-	-	-	26.945	26.945
Dividendos pagos antecipadamente	-	-	-	(10.615)	(10.615)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	366.115	(17.384)	13.257	3.073	365.061

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Lucro líquido do período	26.945
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa	
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	13.257
Variação de ativos	
Cotas de fundos	(32.428)
Variação de passivos	
Taxa de administração a pagar	34
Impostos a pagar	32
Serviços técnicos especializados a pagar	35
Outros valores a pagar	24
Caixa líquido das atividades operacionais	7.899
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Propriedades para investimento	(567.657)
Contas a receber de aluguéis	(2.118)
Obrigações com aquisição de propriedades para investimen	223.763
Caixa líquido das atividades de investimento	(346.012)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Recebimento pela integralização de cotas	348.731
Dividendos pagos	(10.615)
Caixa líquido das atividades de financiamento	338.116
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	3
Caixa e equivalente de caixa no início do período	-
Caixa e equivalente de caixa no final do período	3
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	3

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

Notas explicativas às demonstrações contábeis

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O XP Log Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído em 18 de outubro de 2016 e iniciou suas atividades em 1º de junho de 2018 sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de dezembro de 2008, e alterações posteriores.

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de investimento de ao menos 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido, direta, ou indiretamente em exploração comercial de empreendimentos preponderantemente na área de logística ou industrial.

No período de 1º de junho de 2018 à 31 de dezembro de 2018, o Fundo adquiriu imóveis destinados à renda, conforme informações detalhadas na nota explicativa nº 5.

O Fundo destina-se a investidores em geral.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, Gestora e qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimentos do Fundo.

Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, controladoria e escrituração de cotas são prestados pela própria Administradora, ou por terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços por ela contratados como representante do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29 da Instrução CVM no 472/08.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de fundos”.

d. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Contas a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contra partida o resultado do período na rubrica “Receita de Aluguéis”.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita.

Redução ao valor recuperável (impairment)

A Administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

Para créditos de um mesmo devedor, a perda deve ser mensurada sobre todo o fluxo de caixa esperado desse devedor, levando em consideração a natureza da transação e as características das garantias, tais como suficiência e liquidez.

A reversão da provisão por perdas anteriormente constituída deve ser feita desde que haja uma melhora na estimativa anterior de perdas de créditos esperadas.

e. Investimentos

Propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado "Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo".

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

f. Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial na categoria de “outros passivos financeiros” e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as “Obrigações com aquisição de propriedades para investimento”.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável.

Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor de Custo	Valor Contábil
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra	1.999.870,01	20.504	22.416
FIC de FI Referenciado Bradesco Empresa DI Federal	1.882.669,51	10.000	10.011
		<u>30.504</u>	<u>32.427</u>

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

Os fundos classificados como "Renda Fixa", devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O fundo classificado como "Renda Fixa" cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência. O Bradesco Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra iniciou duas atividades em 2 de agosto de 1999, constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração e tem por objetivo buscar a rentabilidade do CDI.

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

a. Letras de crédito imobiliário

No período o Fundo realizou operações de compra e venda de LCI's conforme demonstrado abaixo:

Emissor	Vencimento	Valor de compra	Valor de venda	Resultado líquido
Banco Paulista	27/07/2018	609	615	6
Banco Paulista	09/08/2018	40.000	40.785	785
Banco Paulista	16/08/2018	3.152	3.188	36
Banco Paulista	03/09/2018	20.981	21.243	262
Banco Paulista	02/10/2018	20.001	20.278	277
Banco Paulista	31/10/2018	5.011	5.024	13
Banco Paulista	02/01/2019	38.000	38.488	488
		127.754	129.621	1.867

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo não possuía operações com letras de crédito imobiliário.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

b. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui os seguintes galpões logísticos:

Setor	Município	UF	Área Construída	Prazo Locação em meses	Início contrato de locação	Valor de Custo	Valor Contábil
Eletrônicos	Itapeva	MG	23.454 m ²	140	ago/17	65.809	72.100
3Comércio Varejista	Cachoeirinha	RS	38.410 m ²	236	nov/15	124.071	124.300
Com. e Distrib. de Alimentos	Americana	SP	30.098 m ²	240	abr/10	68.670	68.400
Com. e Distrib. de Alimentos	Ribeirão Preto	SP	21.136 m ²	240	jul/13	46.834	52.800
Material de Construção	Cajamar (a)	SP	110.163 m ²	188	mai/18	235.760	236.800
						541.144	554.400

- a) O Centro de distribuição localizado em Cajamar está em construção e a conclusão da obra está prevista para junho/2020.

O valor justo das propriedades para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela Colliers International. Emitidos em 28 de dezembro de 2018. O método adotado para o período foi o da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e que teve como data-base 31 de dezembro de 2018 (data-base do fluxo de caixa).

O cálculo e a análise de valor de mercado foram baseados nos estudos das características físicas da propriedade e a sua localização. A metodologia adotada para a avaliação dos três condomínios logísticos investidos pelo Fundo foi de fluxo de caixa descontado. Neste método receitas e despesas são estimadas e um fluxo de caixa é projetado atualizado por uma taxa mínima de atratividade. O valor presente estimado da propriedade é o valor do fluxo de caixa futuro descontado pela menor taxa de retorno atrativo. As taxas foram calculadas de acordo com opções de investimentos no segmento e o risco de negócio de cada empreendimento.

No período não houve despesas operacionais, tais como benfeitorias ou manutenções nos imóveis investidos.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

No dia 21 de dezembro de 2018, o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compra e Venda com a Cajamar Investimentos Imobiliários Eireli ("Cajamar") com o objetivo de adquirir a fração ideal de 39,50% dos imóveis objetos das matrículas 56.549 e 56.551 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, onde será edificado o Centro de Distribuição ("CD"), com área construída de 110.163,0 m², sobre o qual foi firmado contrato de locação atípico com prazo de 188 meses (contados a partir da conclusão das obras, a qual está prevista para junho de 2020) celebrado com a empresa Leroy Merlin. Na fração ideal de 39,50% dos imóveis será construído 100,00% do CD, cuja totalidade dos créditos locatícios será do Fundo. Devido a esta operação, em 31 de dezembro de 2018, o passivo circulante do Fundo excedeu o total do ativo circulante em R\$ 130.268 mil

c. Contas a Receber de Aluguéis

O valor total dos aluguéis a receber dos imóveis descritos na nota 5.b em 31 de dezembro de 2018 totalizam R\$ 2.118. No período a receita total de aluguéis foi de R\$ 12.075.

Em 31 de dezembro de 2018, a vacância é de 0% do espaço disponível para aluguel.

d. Redução ao valor recuperável (impairment)

Os créditos referentes a venda de unidades do estoque são avaliados em bases coletivas e com base na metodologia "Lifetime expected credit loss", que a Administradora utiliza o modelo de "aging list", utilizando informações sobre pagamentos vencidos para determinar se houve aumentos significativos no risco de crédito desde o reconhecimento inicial. Em 31 de dezembro de 2018, a Administradora não atribuiu provisão do valor do contas a receber em função de não haver da inadimplência nos contratos de aluguel.

e. Obrigações por aquisição de imóveis

Pela aquisição do imóvel localizado no município de Cajamar, o Fundo firmou compromisso de compra e venda em 21 de dezembro de 2018, com o pagamento de parte do contrato, a vista no montante de R\$ 25.949 e o saldo restante de R\$ 207.760 da seguinte forma: Será pago até 30 de abril de 2019 o valor de R\$ 10.000 e os valores restantes serão pagos conforme cronograma de desembolso relativo à execução das obras do Centro de Distribuição.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

Pela aquisição do imóvel localizado no município de Ribeirão Preto, o Fundo firmou compromisso de compra e venda em 1 de novembro de 2018, com o pagamento a vista de R\$ 32.789 e o saldo restante R\$ 14.044 em 14 de janeiro de 2018.

Os demais contratos de compra e venda geraram obrigações pela aquisição dos imóveis no total de R\$ 1.959.

6 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

Crédito

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido. Os Fundos ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeitos a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

Liquidez

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

Os investimentos do Fundo em cotas de fundos imobiliários apresentam peculiaridades com relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimento brasileiros, não existindo mercado secundário líquido para negociação dos seus ativos. Caso o Fundo precise vender esses ativos a terceiros, ou caso o cotista receba estes ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas cotas, (i) poderá não haver mercado comprador para os mesmos, ou preço de alienação poderá causar perda de patrimônio para o Fundo, ou (ii) os cotistas poderão ter dificuldade para cobrar os valores devidos pelos devedores desses ativos em caso de inadimplemento, se aplicável, isto é, não há qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo liquidar posições ou negociar os ativos de sua carteira pelo preço e nos momentos desejados.

b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

7 Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	XP Gestão de Recursos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

8 Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foi a seguinte:

<u>Período</u>	<u>Rentabilidade Cota</u>	<u>Patrimônio Líquido Médio</u>
De 01/06 a 31/12/2018	-3,92%	349.784

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

9 Encargos do fundo

a. Taxa de administração e gestão

O Fundo pagará, pela prestação de administração, custódia, escrituração, controladoria de ativos e passivo e gestão, nos termos do Regulamento, uma remuneração conforme demonstrada abaixo, sendo assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 25.

Patrimônio líquido – Em reais	Taxa de administração
Até R\$ 500.000.000,00	0,95% a.a.
De R\$ 500.000.000,01 a R\$ 1.000.000.000,00	0,85% a.a.
Acima de R\$ 1.000.000.000,01	0,75% a.a.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

No período, a despesa com taxa de administração foi de R\$ 244.

b. Taxa de performance

A taxa de performance será calculada e provisionada diariamente e corresponderá a 20% do valor que exceder a variação do IPCA ao ano, já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, acrescido de um spread de 6%.

No período não foi debitada taxa de performance.

c. Taxa de distribuição

No período findo em 31 de dezembro de 2018, o Fundo teve R\$ 17.384 de despesa para a distribuição/ofertas de cotas ao mercado.

10 Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

A subscrição das cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva oferta. As cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador. As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da Oferta, podendo haver a integralização a prazo.

No período foram integralizadas ao todo 3.661.150 cotas ao valor unitário de R\$ 0,10, totalizando o valor de R\$ 366.115.

b. Amortizações e resgates de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei no 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472/08, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

11 Legislação tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

12 Transações com partes relacionadas

Durante o período, não ocorreram pagamentos e/ ou recebimentos entre a Administradora e a Gestora e entre o Fundo e a Gestora, exceto pelo recebimento da taxa de administração previsto no Regulamento do Fundo.

13 Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o Regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

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

No período findo em 31 de dezembro de 2018, o Fundo distribuiu dividendos com base na seguinte tabela:

Mês referência	Dividendos por cotas	Dividendos
jun/18	0,3200	1.172
jul/18	0,1341	491
ago/18	0,5000	1.831
set/18	0,7000	2.563
out/19	0,6000	2.197
nov/19	0,6450	2.361
Total		10.615

Nessa data, a base de distribuição está assim apresentada:

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

	2018
Lucro líquido do período	26.945
Ajustes no lucro líquido:	
Ajuste a valor justo sobre propriedades para investimento	(13.257)
Aluguel a receber	(2.118)
Resultado com cotas de fundos	(1.834)
Despesas administrativas a pagar	125
Lucro base caixa	9.861
Dividendos pagos antecipadamente	10.615
% do resultado do exercício distribuído	107,65%

14 Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor.

15 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

16 Alterações estatutárias

Não ocorreram alterações estatutárias no período.

17 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no período, não contratou serviços da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

18 Eventos Subsequentes

A gestão do Fundo tem o objetivo de realizar novas captações para aumentar o seu portfólio e acelerar projetos em andamento. Além disso, o Fundo conta com ativo em fase de desenvolvimento suportado por contrato BTS (Built To Suit) na ponta ativa com respectivo contas a pagar no passivo.

Em 17 de abril de 2019 foi efetuado anúncio de oferta pública de distribuição de 2.841.497 cotas primárias no montante total de R\$275.000, considerando a possibilidade de exercício de lote adicional, de cotas nominativas e escriturais, em classe e série única.

19 Diretor e contador

Marcos Wanderley Pereira
Diretor

Sylvio Luiz Depiné
Contador CRC PR-045.612/O-7 S-SP