

## PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO PARA INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS

### XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 30.654.849/0001-40

administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

CNPJ/ME nº 22.610.500/0001-88

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conj. 202, CEP 01452-000, São Paulo, SP

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Híbrido

Nº

Pedido de subscrição para Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definido) (“**Pedido de Subscrição**”) relativo à oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, até 3.821.657 (três milhões, oitocentas e vinte e uma mil e seiscentas e cinquenta e sete) novas cotas, (“**Novas Cotas**”), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, da 2ª (segunda) emissão (“**Emissão**”) do **XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.654.849/0001-40 (“**Fundo**”), a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 472**”), da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 400**”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta**”), perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente, até R\$ 300.000.074,50 (trezentos milhões e setenta e quatro reais e cinquenta centavos) sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme definidos abaixo) (“**Montante da Oferta**”), podendo o Montante da Oferta ser (i) aumentado em virtude do exercício do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

A realização da Emissão e da Oferta, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para a subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento (conforme abaixo definido), foram aprovadas por meio do “*Ato do Administrador do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII*”, realizado em 21 de setembro de 2020 pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, o qual foi devidamente registrado junto ao 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade São Paulo, Estado São Paulo (“**10º RTD**”) sob o nº 2.205.155 em 29 de setembro de 2020, conforme retificado e ratificado por meio do “*Ato do Administrador do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, realizado em 22 de outubro de 2020, cuja ata será devidamente registrada perante o 10º RTD (“**Atos do Administrador**”).

O Fundo é regido por seu regulamento, cuja versão em vigor foi aprovada pelo Administrador por meio do “*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII*” celebrado pelo Administrador em 21 de outubro de 2019, conforme alterado em 12 de novembro de 2019 (“**Regulamento**”), pela Instrução CVM 472, 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. O Fundo encontra-se registrado pela CVM sob o Código CVM nº 0318049, desde 20 de setembro de 2018.

O Fundo é administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-

000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (“**Administrador**”).

O Fundo é gerido ativamente pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013 (“**Gestor**”), observado o disposto no “*Contrato de Prestação de Serviços de Gestão da Carteira do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FI*”, celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor (“**Contrato de Gestão**”), e no Regulamento.

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400, do “*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros*” da ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), vigente desde 20 de julho de 2020 (“**Código ANBIMA**”) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, 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 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”), sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo o Lote Adicional, caso exercido), nos termos do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da Segunda Emissão de Cotas do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FI*”, celebrado, em 21 de setembro de 2020, entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder, e seus eventuais aditamentos (“**Contrato de Distribuição**”). O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), caso entenda adequado, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas, por meio de envio de carta convite às referidas instituições, a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3. As instituições que decidirem integrar o consórcio de distribuição deverão aceitar os termos e condições do termo de adesão ao Contrato de Distribuição que estarão refletidos na carta convite, por meio da qual a instituição outorgará poderes para que a B3 seja sua representante para fins de assinatura do termo de adesão ao Contrato de Distribuição (“**Participantes Especiais**” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”).

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 (“**Lote Adicional**”).

Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Novas Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais.

Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo, sendo possível a subscrição da integralidade das Novas Cotas por um único Investidor, respeitado o Montante da

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

Será devida pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e terceiros cessionários do Direito de Preferência) uma taxa de distribuição, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, em montante equivalente a um percentual fixo de 4,16% (quatro inteiros e dezesseis centésimos por cento) sobre o Valor da Nova Cota, isto é, de R\$ 3,27 (três reais e vinte e sete centavos) (“**Taxa de Distribuição**”).

O preço unitário de emissão de R\$ 78,50 (setenta e oito reais e cinquenta centavos) por Nova Cota, nos termos do item 12.4.1 do Regulamento, definido com base no valor de mercado, considerando a média aritmética do preço de fechamento das Cotas do Fundo dos últimos 15 (quinze) pregões, contados a partir do Dia Útil anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, contemplando um desconto de 8% (oito por cento), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição (“**Valor da Nova Cota**”).

O preço de integralização por Nova Cota no montante de R\$ 81,77 (oitenta e um reais e setenta e sete centavos), correspondente ao Valor da Nova Cota, equivalente a R\$ 78,50 (setenta e oito reais e cinquenta centavos), acrescido da Taxa de Distribuição, equivalente a R\$ 3,27 (três reais e vinte e sete centavos) (“**Preço por Nova Cota**”).

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação, prevista no “*Prospecto Definitivo da Distribuição Pública da Segunda Emissão de Cotas do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FI*” (“**Prospecto Definitivo**”, sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os anexos e documentos a ele incorporados por referência).

A Oferta é destinada a: (i) pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, em valor, individual ou agregado em montante inferior a R\$ 1.000.011,50 (um milhão e onze reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade de 12.739 (doze mil e setecentas e trinta e nove) Novas Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor, inexistindo valores máximos (“**Investidores Não Institucionais**”); e (ii) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam, (a) 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, assim como (b) os investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem um ou mais Pedidos de Subscrição em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.011,50 (um milhão e onze reais e cinquenta centavos) sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade de 12.739 (doze mil e setecentas e trinta e nove) Novas Cotas, 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, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, “**Investidores**”). É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 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.

**Os Investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente o Prospecto Definitivo, em especial a seção “Fatores de Risco”, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.**

Será conferido aos Cotistas, detentores de Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início e em dia com suas obrigações perante o Fundo, para subscrição das Novas Cotas, nos termos do artigo 12.4.2 do Regulamento e dos Atos do Administrador, o direito de preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas objeto da Oferta (“**Direito de Preferência**”), observado o Fator de Proporção para Subscrição de Cotas, durante o Período do Direito de Preferência. Conforme previsto no Regulamento e estabelecido nos Atos do Administrador, os atuais Cotistas terão Direito de Preferência para subscrição das Novas Cotas, durante o período de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive, admitindo-se, ainda a cessão do Direito de Preferência, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3, conforme estabelecido nos Atos do Administrador. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder ao resultado da multiplicação do número de Cotas detidas por cada Cotista, na data de divulgação do Anúncio de Início, pelo Fator de Proporção para Subscrição de Cotas, sendo que esse resultado deverá ser 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 Investimento Mínimo por Investidor para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do Direito de Preferência.

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400 (“**Procedimento de Alocação**”), para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, 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. 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 (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), 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.

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 CVM 505: (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 no Prospecto Definitivo (“**Pessoas Vinculadas**”). Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento ser cancelada pela respectiva Instituição Participante da Oferta. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS 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 DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” DO PROSPECTO DEFINITIVO.**

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta será de 319 (trezentas e dezenove) Novas Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 25.041,50 (vinte e cinco mil e quarenta e um reais e cinquenta centavos) por Investidor (“**Investimento Mínimo por Investidor**”), a ser acrescido pela Taxa de Distribuição, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas nas Seções “4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional” e “4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial” do Prospecto Definitivo.

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas (“**Distribuição Parcial**”), observado o montante mínimo de R\$ 180.000.029,00 (cento e oitenta milhões e vinte e nove reais), correspondente a 2.292.994 (dois milhões, duzentas e noventa e duas mil e novecentas e noventa e quatro) Novas Cotas (“**Montante Mínimo da Oferta**”).

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do 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. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, o Cotista, ao exercer seu Direito de Preferência, ou os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante da Oferta; ou (ii) de quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta, a serem definidas a exclusivo critério do próprio Investidor.

No caso do 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 das Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas,

presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor ou do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do exercício do Direito de Preferência, da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição.

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

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos e rateados entre os respectivos Cotistas que houverem exercido seu Direito de Preferência e/ou Investidores, na proporção das Novas Cotas integralizadas, 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 do Direito de Preferência e/ou da Data de Liquidação da Oferta, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

**Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Cotas e não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, veja a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da Distribuição Parcial da não Colocação do Montante Mínimo da Oferta” do Prospecto Definitivo.**

Não serão cobradas taxas de ingresso e de saída dos Cotistas, observado que na presente Emissão de Cotas será cobrada a Taxa de Distribuição dos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

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 observadas as demais condições previstas abaixo. 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 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.

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. Sem prejuízo do disposto acima, será assegurado a título de Taxa de Administração um valor mínimo equivalente à soma dos montantes abaixo: (i) R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) devidos a título de prestação de serviços de administração e custódia; (ii) R\$

2.000,00 (dois mil reais) devidos a título de prestação do serviço de escrituração, acrescido de um valor unitário por Cotista, conforme a variação da quantidade de Cotista, que será calculado da seguinte forma: (a) se o Fundo tiver entre 0 e 2.000 (dois mil) Cotistas, será acrescido R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por Cotista; (b) se o Fundo tiver entre 2.001 (dois mil e um) e 10 (dez mil) Cotistas, será acrescido R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos) por Cotista; e (c) se o Fundo tiver acima de 10.000 (dez mil) mil Cotistas, será acrescido R\$ 0,40 (cinquenta centavos) por Cotista. Os valores acima serão ainda acrescidos de (x) valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (y) valor pelo cadastro de Cotistas no sistema de escrituração da Instituição Escrituradora (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais); e (z) valor pelo envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente (custo unitário de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescidos de custos de postagens); e (iii) R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) devidos a título de prestação do serviço de banco liquidante.

Para participação e implementação das decisões tomadas em consulta formal ou Assembleia Geral, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais atividades.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Gestor (conforme disposto abaixo), ao Custodiante, à Instituição Escrituradora e ao banco liquidante 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.

Conforme compromisso assumido pelo Gestor, este decidiu, voluntária e discricionariamente, aplicar um desconto de 20% (vinte por cento) em relação à parcela da Taxa de Administração a que faz jus em decorrência da gestão da carteira do Fundo, no período de 1 (um) ano contado a partir da data de publicação do Anúncio de Encerramento sendo que, a partir do término do referido prazo, a parcela da Taxa de Administração a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido, nos termos do Contrato 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, do Administrador, na qualidade de instituição escrituradora das Cotas do Fundo ("**Instituição Escrituradora**") e do banco liquidante, conforme disposto no Contrato de Gestão ("**Taxa de Gestão**").

Adicionalmente, o Gestor faz jus a uma taxa de performance calculada diariamente nos termos da fórmula prevista no Prospecto Definitivo e no Regulamento ("**Taxa de Performance**"), correspondente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre (a) o valor da Cota na data base de cálculo da Taxa de Performance acrescido da somatória dos rendimentos distribuídos aos Cotistas em cada semestre, os quais se encerram nos meses de junho e dezembro de cada ano, e (b) o valor da Cota apurado no último Dia Útil do semestre imediatamente anterior, atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, acrescido de um *spread* de 6% (seis por cento) ao ano, até a data base de cálculo da Taxa de Performance, multiplicada pela

quantidade de cotas do Fundo na data de apuração. A Taxa de Performance será paga semestralmente e não possuirá caráter cumulativo, sendo recalculada a cada semestre. A Taxa de Performance será paga ao Gestor até o 5º (quinto) Dia Útil do segundo mês subsequente ao encerramento de cada semestre, ou seja, nos meses de fevereiro e de agosto de cada ano, bem como por ocasião de qualquer amortização de Cotas e/ou 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 distribuição de rendimentos.

A Oferta foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/050, em 05 de outubro de 2020, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

Foi solicitada à CVM, em 06 de outubro de 2020, a modificação da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400, por decisão conjunta do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder, para prever as seguintes alterações: (i) a alteração ao limite do percentual de desconto a ser aplicado sobre o Valor da Nova Cota de “até 5% (cinco por cento)” para “até 8% (oito por cento)” e, em decorrência da alteração indicada neste item (i), alteração aos demais valores apresentados nos documentos da Oferta, bem como (ii) a alteração do cronograma indicativo da Oferta de modo a prever as novas datas acordadas entre o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder (“**Modificação da Oferta**”).

O subscritor, neste ato, declara-se ciente acerca da Modificação da Oferta, conforme prevista nos documentos da Oferta e no Cronograma Indicativo da Oferta, declarando conhecimento acerca de seu teor.

Exceto quando especificamente definidos neste Pedido de Subscrição, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento ou no Prospecto Definitivo.

O Prospecto Definitivo e o Regulamento contêm informações adicionais e complementares a este Pedido de Subscrição, incluindo, em especial, mas não somente, informações sobre o Fundo, as características das Novas Cotas e os termos e condições da Oferta e os riscos a ela inerentes.

**Recomenda-se aos Investidores interessados na realização de Pedido de Subscrição que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Subscrição, especialmente no que se refere aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta, e as informações constantes no Prospecto Definitivo, em especial a seção “Fatores de Risco”, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais 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 seu Pedido 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 Pedido de Subscrição; (iii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Subscrição, a possibilidade de débito antecipado da subscrição por parte da Instituição Participante da Oferta; e (iv) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Participante da Oferta para a realização do Pedido de 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.

OS INVESTIDORES DA OFERTA, INCLUSIVE OS CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS DEVERÃO REALIZAR A SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS, MEDIANTE O PREENCHIMENTO DESTE PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, JUNTO A UMA ÚNICA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM. ADICIONALMENTE, A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO CÓDIGO ANBIMA.

ESTE PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA.

O RECEBIMENTO DE SUBSCRIÇÃO PARA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS SERÁ REALIZADO, A PARTIR DA DATA INDICADA NO ANUNCIO DE INICIO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE COLOCAÇÃO.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO 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” DO PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 105 A 130.

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 CONTOARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

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

TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE GESTÃO 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 NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

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

QUALQUER RENTABILIDADE A SER PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB

**QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

**O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

Dados de contato com os prestadores de serviços do Fundo e da Oferta:

**Administrador**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano  
CEP 01452-000 - São Paulo – SP  
At.: Marcos Wanderley Pereira  
Tel.: (11) 3030-7177  
E-mail: [admfundos@vortex.com.br](mailto:admfundos@vortex.com.br)  
Website: [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)

**Gestor**

**XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição  
CEP 04543-010 - São Paulo – SP  
At.: Pedro Carraz  
Tel.: (11) 3526-0148  
E-mail: [xpproperties@xpasset.com.br](mailto:xpproperties@xpasset.com.br)  
Website: [www.xpasset.com.br/](http://www.xpasset.com.br/)

**Coordenador Líder**

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

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição  
CEP 04543-010 - São Paulo - SP  
At.: Departamento Jurídico  
Tel.: (11) 4871-4378  
E-mail: [dcm@xpi.com.br](mailto:dcm@xpi.com.br) / [juridocomc@xpi.com.br](mailto:juridocomc@xpi.com.br)  
Website: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)

**QUALIFICAÇÃO DO INVESTIDOR**

1. Nome Completo/Razão Social		2. Nome do Cônjuge		3. CPF/CNPJ	
4. Estado Civil		5. Sexo		6. Data de Nascimento/Constituição	
7. Profissão		8. Nacionalidade	9. Documento de Identidade	10. Órgão Emissor	
11. Endereço (Rua/Avenida)		12. Número	13. Complemento	14. Bairro	
15. Cidade	16. Estado	17. CEP	18. E-mail	19. Telefone/Fax	

20. Nome do representante legal (se houver)			
21. Documento de Identidade	22. Órgão Emissor	23. CPF	24. Telefone/Fax

<b>QUANTIDADE DE NOVAS COTAS SUBSCRITAS</b>
25. Desejo subscrever a seguinte quantidade de Novas Cotas: _____.

<b>DISTRIBUIÇÃO PARCIAL</b>
<p>26. DECLARO, AINDA, QUE, NA HIPÓTESE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, MINHA ADESÃO À OFERTA DAS NOVAS COTAS ESTÁ CONDICIONADA À DISTRIBUIÇÃO:</p> <p>(I) <input type="checkbox"/> DO MONTANTE DA OFERTA; OU</p> <p>(II) <input type="checkbox"/> DE _____ NOVAS COTAS, QUANTIDADE ESTA MAIOR OU IGUAL AO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA E MENOR QUE O MONTANTE DA OFERTA.</p> <p>PARA O INVESTIDOR QUE NÃO FEZ A INDICAÇÃO ACIMA MENCIONADA, DEIXANDO DE OPTAR PELO ITEM "I" OU PELO ITEM "II" ACIMA, PRESUMIR-SE-Á O INTERESSE EM RECEBER A QUANTIDADE DE NOVAS COTAS EQUIVALENTE À TOTALIDADE DO VALOR POR ELE INDICADO NO CAMPO 25 ACIMA.</p>
<p>27. NA HIPÓTESE DO ITEM "II" ACIMA, DECLARO QUE PRETENDO RECEBER:</p> <p>(I) <input type="checkbox"/> A QUANTIDADE DE NOVAS COTAS EQUIVALENTE À TOTALIDADE DO VALOR INDICADO NO CAMPO 25 ACIMA; OU</p> <p>(II) <input type="checkbox"/> A PROPORÇÃO ENTRE A QUANTIDADE DE NOVAS COTAS EFETIVAMENTE DISTRIBUÍDAS ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA, E A QUANTIDADE TOTAL DE NOVAS COTAS ORIGINALMENTE OBJETO DA OFERTA.</p> <p>PARA O INVESTIDOR QUE NÃO FEZ A INDICAÇÃO ACIMA MENCIONADA, PRESUMIR-SE-Á O INTERESSE EM OPTAR PELA HIPÓTESE PREVISTA NO ITEM "I" ACIMA.</p> <p><b>Para maiores informações sobre os riscos de colocação parcial da Oferta e não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, vide Seção "6. Fatores de Risco – Riscos da Distribuição Parcial da não Colocação do Montante Mínimo da Oferta" na página 127 do Prospecto Definitivo.</b></p>

<b>FORMAS DE PAGAMENTO</b>			
28. ( ) Não há necessidade de depósito do valor do investimento no ato da reserva.			
29. <input type="checkbox"/> Débito em conta corrente	N.º Banco	N.º Agência	N.º Conta corrente
30. <input type="checkbox"/> TED em conta corrente	N.º Banco	N.º Agência	N.º Conta corrente
31. <input type="checkbox"/> Cheque	N.º Cheque	N.º Banco	N.º Agência

<b>DECLARAÇÃO OBRIGATÓRIA PARA PESSOAS VINCULADAS À OFERTA</b>
<p>32. O Investidor declara que:</p> <p>( ) é Pessoa Vinculada; ou</p> <p>( ) não é Pessoa Vinculada.</p>

## CLÁUSULAS CONTRATUAIS

**I.** Nos termos do presente Pedido de Subscrição, o Fundo, devidamente representado pela Instituição Participante da Oferta identificada no campo 35 abaixo e autorizada pelo Coordenador Líder, obriga-se a entregar ao Investidor, sujeito aos termos e condições deste Pedido de Subscrição, Novas Cotas em quantidade e valor a serem apurados nos termos deste Pedido de Subscrição, limitado ao montante indicado no campo 25 acima.

**II.** Ao Investidor considerado Pessoa Vinculada e que declarar sua condição de Pessoa Vinculada no campo 32 acima, também é permitida a realização deste Pedido de Subscrição.

**III.** 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 Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

**IV.** 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 os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais;

(ii) após o registro da Oferta, bem como a disponibilização do Prospecto Definitivo e a divulgação do Anúncio de Início serão realizadas apresentações para potenciais Investidores;

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão enviados para a ciência da CVM, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, em até 1 (um) Dia Útil de sua utilização;

(iv) os Cotistas ou seus cessionários que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período do Direito de Preferência, conforme o caso, observado que a tais Cotistas ou cessionários não será aplicado o Investimento Mínimo por Investidor;

(v) após o término do Período do Direito de Preferência, será divulgado, no mesmo dia da Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período do 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 eventual quantidade de Novas Cotas remanescentes que poderão ser colocadas aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais, observado o Plano de Distribuição;

(vi) durante o Período de Subscrição, que será realizado concomitantemente ao Período do Direito de Preferência, (a) as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e nos termos do artigo 45 da instrução CVM 400,

e (b) exclusivamente o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, considerando em todos os casos, o valor do o Investimento Mínimo por Investidor;

(vii) 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 disposto na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional” do Prospecto Definitivo;

(viii) 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 “4. Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional” do Prospecto Definitivo;

(ix) no mínimo, 764.331 (setecentas e sessenta e quatro mil e trezentas e trinta e uma) Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas;

(x) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;

(xi) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

(xii) 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;

(xiii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, observados o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional e o Critério de Colocação da Oferta Institucional, conforme o caso, deverão assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e Pedidos de Subscrição, a critério do Administrador e do Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do termo de adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração e da Taxa de Performance devidas ao Administrador e ao Gestor, respectivamente, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito; e

(xiv) 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.

**V.** Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas.

**VI.** Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

**VII.** Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400 (“**Procedimento de Alocação**”), para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, 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 Novas Cotas do Lote Adicional.

**VIII.** Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação 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 (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), 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.

**IX.** Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado Investimento Mínimo por Investidor, e apresenta-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

**X.** No mínimo, 764.331 (setecentas e sessenta e quatro mil e trezentas e trinta e uma) Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Procedimento de Alocação será realizado após o término do Período do Direito de Preferência e o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional que, eventualmente, vierem a ser emitidas.

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

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de 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 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 “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” DO PROSPECTO DEFINITIVO;**

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Subscrição condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial” do Prospecto Definitivo;

(iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido 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 Pedido de Subscrição;

(iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até às 15h00 (quinze) horas da Data de Liquidação da Oferta. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Subscrição será automaticamente desconsiderado; e

(v) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (iv) acima, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta” do Prospecto Definitivo.

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

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “6. FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVAS COTAS, OS QUAIS 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 SEU PEDIDO 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 PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE 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.**

I. 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 20% (vinte 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 alocadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, por meio da divisão igualitária e sucessiva de tais Pedidos de Subscrição, 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.

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

III. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16h00 (dezesseis) 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.

**IV.** 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.

**V.** 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 16h00 (dezesesseis) 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 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 do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação da Oferta, 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.

**VI.** 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. No caso de resilição do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º, da Instrução CVM 400. 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 do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação da Oferta, 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.

**VII.** 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 do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação da Oferta, 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.

**VIII.** 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.

**IX.** O Investidor declara não ter efetuado e se compromete a não efetuar Pedidos de Subscrição perante mais de uma Instituição Participante da Oferta. Caso tal reserva já tenha sido efetuada em outra Instituição Participante da Oferta, este Pedido de Subscrição será cancelado.

**X.** A subscrição das Novas Cotas, nos termos deste Pedido de Subscrição, será formalizada mediante o pagamento do valor do respectivo investimento de acordo com a Cláusula X, itens (iii) e (iv) acima e a assinatura do Boletim de Subscrição ("**Boletim de Subscrição**").

**XI.** Adicionalmente, os Investidores deverão, no ato de celebração do Boletim de Subscrição, celebrar, inclusive, o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, na forma do Anexo I ao Boletim de Subscrição ("**Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco**"), sob pena de cancelamento de seu Pedido de Subscrição, a critério do Administrador e do Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder.

**XII.** O Investidor declara ter conhecimento dos termos e condições do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, conforme aplicável, e nomeia, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, de acordo com o artigo 684 do Código Civil, a Instituição Participante da Oferta como sua procuradora, conferindo-lhe poderes para celebrar e assinar o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, se for o caso, em seu nome, devendo a Instituição Participante da Oferta enviar cópia dos documentos assinados ao Investidor, conforme o caso, no endereço constante dos campos 11 a 17 acima.

**XIII.** O Investidor declara sob as penas da lei que possui poderes necessários para outorgar os poderes outorgados nos termos da Cláusula XII acima.

**XIV.** O Investidor declara ter conhecimento do Prospecto Definitivo e do Regulamento anexo a ele, bem como de seu inteiro teor e da forma de obtê-lo, inclusive por meio eletrônico, nas seguintes páginas da rede mundial de computadores: **(i) Administrador:** [www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br) (neste *website* clicar em "Investidor", depois clicar em "Fundos de Investimento", em seguida clicar em "FII XP Properties" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo"); **(ii) Gestor:** <https://xpasset.com.br/xpproperties/> (neste *website* clicar em "Governança", depois clicar em "Emissões de Cotas", e, então, clicar em "Prospecto Definitivo"); **(iii) Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo"); **(iv) CVM:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2020" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo"); **(v) B3:** <http://www.b3.com.br> (neste *website* acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", localizar "ofertas públicas" e selecionar "saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo"); e **(vi) 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 Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII",

acessar “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

Fica eleito o Foro da Comarca da cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, para dirimir as questões oriundas deste Pedido de Subscrição, com a renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam as partes o presente instrumento, em 2 (duas) vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas.

**33.** Declaro para todos os fins que (i) estou de acordo com as cláusulas contratuais e demais condições expressas neste instrumento; e (ii) obtive uma cópia do Prospecto Definitivo e do Regulamento, estando ciente de seu inteiro teor, especialmente a seção “Fatores de Risco”.

\_\_\_\_\_

Local

\_\_\_\_\_

Data

**INVESTIDOR OU  
REPRESENTANTE LEGAL**

**34.** Carimbo e assinatura da Instituição Participante da Oferta.

\_\_\_\_\_

Local

\_\_\_\_\_

Data

**INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA**

**35.** Testemunhas

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

**ANEXO I**

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO XP PROPERTIES  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
CNPJ/ME nº 30.654.849/0001-40**

administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
CNPJ/ME nº 22.610.500/0001-88  
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conj. 202, CEP 01452-000, São Paulo, SP

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa  
Segmento ANBIMA: Híbrido

Nº

Boletim de Subscrição relativo à oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, até 3.821.657 (três milhões, oitocentas e vinte e uma mil e seiscentas e cinquenta e sete) novas cotas, (“**Novas Cotas**”), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, da 2ª (segunda) emissão (“**Emissão**”) do **XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.654.849/0001-40 (“**Fundo**”), a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 472**”), da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta**”), perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente, até R\$ 300.000.074,50 (trezentos milhões e setenta e quatro reais e cinquenta centavos) sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definidos) (“**Montante da Oferta**”), o qual (i) [foi / poderia ter sido mas não foi] aumentado em virtude das Novas Cotas do Lote Adicional; e (ii) [foi / poderia ter sido mas não foi] diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

A realização da Emissão e da Oferta, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para a subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento (conforme abaixo definido) foram aprovadas por meio “*Ato do Administrador do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII*”, realizado em 21 de setembro de 2020 pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, o qual será registrado junto ao 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade São Paulo, Estado São Paulo (“**10º RTD**”) sob o nº 2.205.155 em 29 de setembro de 2020, conforme re-ratificado por meio do “*Ato do Administrador do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, realizado em 22 de outubro de 2020, cuja ata será devidamente registrada perante o 10º RTD (“**Atos do Administrador**”).

O Fundo é regido por seu regulamento, cuja versão em vigor foi aprovada pelo Administrador por meio do “*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII*” celebrado pelo Administrador em 21 de outubro de 2019, conforme alterado em 12 de novembro de 2019 (“**Regulamento**”), pela Instrução CVM 472, 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. O Fundo encontra-se registrado pela CVM sob o Código CVM nº 0318049, desde 20 de setembro de 2018.

O Fundo é administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM a

administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (“**Administrador**”).

O Fundo é gerido ativamente pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013 (“**Gestor**”), observado o disposto no “*Contrato de Prestação de Serviços de Gestão da Carteira do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII*”, celebrado em 21 de outubro de 2019, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor (“**Contrato de Gestão**”), e no Regulamento.

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400, do “*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros*” da ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), vigente desde 20 de julho de 2020 (“**Código ANBIMA**”) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, 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 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”), sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo o Lote Adicional, caso exercido), nos termos do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da Segunda Emissão de Cotas do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII*”, celebrado, em 21 de setembro de 2020, entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder, e seus eventuais aditamentos (“**Contrato de Distribuição**”). O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), caso entenda adequado, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas, por meio de envio de carta convite às referidas instituições, a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3. As instituições que decidirem integrar o consórcio de distribuição deverão aceitar os termos e condições do termo de adesão ao Contrato de Distribuição que estarão refletidos na carta convite, por meio da qual a instituição outorgará poderes para que a B3 seja sua representante para fins de assinatura do termo de adesão ao Contrato de Distribuição (“**Participantes Especiais**” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”).

[O Fundo optou, por meio do Gestor e do Administrador, por emitir um Lote Adicional de Novas Cotas, aumentando em [•]% ([•]), ou seja em [•] ([•]) Novas Cotas, a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. / O Fundo poderia ter optado mas não optou, por meio do Gestor e do Administrador, 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.] (“**Lote Adicional**”).

[Aplicam-se às Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Novas Cotas também foi conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais.]

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

Será devida pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e terceiros cessionários do Direito de Preferência) uma taxa de distribuição adicionalmente ao Valor da Nova Cota, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, em montante equivalente a um percentual fixo de 4,16% (quatro inteiros e dezesseis centésimos por cento) sobre o Valor da Nova Cota, isto é, de R\$ 3,27 (três reais e vinte e sete centavos) ("**Taxa de Distribuição**").

O preço unitário de emissão de R\$ 78,50 (setenta e oito reais e cinquenta centavos) por Nova Cota foi definido, nos termos do item 12.4.1 do Regulamento, com base no valor de mercado, considerando a média aritmética do preço de fechamento das Novas Cotas do Fundo dos últimos 15 (quinze) pregões, contados a partir do Dia Útil anterior à data de publicação do Anúncio de Início, contemplando um desconto de 8% (oito por cento), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição ("**Valor da Nova Cota**").

O preço de integralização por Nova Cota é de R\$ 81,77 (oitenta e um reais e setenta e sete centavos), que corresponde ao Valor da Nova Cota, equivalente a R\$ 78,50 (setenta e sete reais e oitenta e um centavos), acrescido da Taxa de Distribuição, equivalente a R\$ 3,27 (três reais e vinte e sete centavos) ("**Preço por Nova Cota**").

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a Data de Liquidação, prevista no "*Prospecto Definitivo da Distribuição Pública da Segunda Emissão de Cotas do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FI*" ("**Prospecto Definitivo**", sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os anexos e documentos a ele incorporados por referência).

A Oferta é destinada a: (i) 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, em valor, individual ou agregado em montante inferior a R\$ 1.000.011,50 (um milhão e onze reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade de 12.739 (doze mil e setecentas e trinta e nove) Novas Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor ("**Investidores Não Institucionais**"); e (ii) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam (a) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, 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, assim como (b) os investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem um ou mais Pedidos de Reserva em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.011,50 (um milhão e onze reais e cinquenta centavos) sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade de 12.739 (doze mil e setecentas e trinta e nove) Novas Cotas, 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, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, "**Investidores**"). É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 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.

**Os Investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente o Prospecto Definitivo, em especial a seção “6.Fatores de Risco”, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.**

Será conferido aos Cotistas, detentores de Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início e em dia com suas obrigações perante o Fundo, para subscrição das Novas Cotas, nos termos do artigo 12.4.2 do Regulamento e dos Atos do Administrador, o direito de preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas objeto da Oferta (“**Direito de Preferência**”), observado o Fator de Proporção para Subscrição de Cotas, durante o Período do Direito de Preferência. Conforme previsto no Regulamento e estabelecido nos Atos do Administrador, os atuais Cotistas terão Direito de Preferência para subscrição das Novas Cotas, durante o período de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive, admitindo-se, ainda a cessão do Direito de Preferência, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3, conforme estabelecido nos Atos do Administrador. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder ao resultado da multiplicação do número de Cotas detidas por cada Cotista, na data de divulgação do Anúncio de Início, pelo Fator de Proporção para Subscrição de Cotas, sendo que esse resultado deverá ser 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 Investimento Mínimo por Investidor para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do Direito de Preferência.

Houve procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400 (“**Procedimento de Alocação**”), para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta seria atingido e, em caso de excesso de demanda, se haveria emissão e em qual quantidade das Cotas do Lote Adicional. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas participaram do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso tenha sido verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas seriam cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

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 CVM 505: (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 no Prospecto Definitivo (“**Pessoas Vinculadas**”). Os Investidores deveriam indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento ser cancelada pela respectiva Instituição Participante da Oferta. **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” NO PROSPECTO DEFINITIVO.**

Durante o Período de Subscrição, que decorreu entre o período compreendido entre os dias 29 de outubro de 2020 (inclusive) e 16 de novembro de 2020 (inclusive), os Investidores das Oferta, incluindo as Pessoas Vinculadas, puderam realizar Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que, tendo em vista que [não] se verificou excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição das Pessoas Vinculadas [não] foram cancelados.

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 319 (trezentas e dezenove) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 25.041,50 (vinte e cinco mil e quarenta e um reais e cinquenta centavos) por Investidor (“**Investimento Mínimo por Investidor**”), a ser acrescido pela Taxa de Distribuição, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas nas Seções “4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial” e “4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, nas páginas 78 e 69, respectivamente, do Prospecto Definitivo.

[Houve / Foi admitida, mas não houve], nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas (“**Distribuição Parcial**”), observado o montante mínimo de R\$ 180.000.029,00 (cento e oitenta milhões e vinte e nove reais e cinquenta centavos), correspondente a 2.292.994 (dois milhões, duzentas e noventa e duas mil e novecentas e noventa



e quatro) Novas Cotas (“**Montante Mínimo da Oferta**”). [As Novas Cotas que não foram efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação foram canceladas.]

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores puderam, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que houvesse distribuição (i) do Montante da Oferta; ou (ii) quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta, a serem definidas a exclusivo critério do próprio Investidor.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deveria ter indicado se pretendia receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das 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 da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição.

Caso o Investidor tenha indicado o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderia ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos e rateados entre os respectivos Cotistas que houverem exercido seu Direito de Preferência e/ou Investidores, na proporção das Novas Cotas integralizadas, 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 do Direito de Preferência e/ou da Data de Liquidação da Oferta, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

**Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Novas Cotas e não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, veja a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da Distribuição Parcial e da não Colocação do Montante Mínimo da Oferta”, na página 127 do Prospecto Definitivo.**

Não serão cobradas taxas de ingresso e saída dos Cotistas, observado que na presente Emissão de Cotas será cobrada a Taxa de Distribuição dos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

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 observadas as demais condições previstas abaixo (“**Taxa de Administração**”). 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 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.

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. Sem prejuízo do disposto acima, será assegurado a título de Taxa de Administração um valor mínimo equivalente à soma dos montantes abaixo: (i) R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) devidos a título de prestação de serviços de administração e custódia; (ii) R\$ 2.000,00 (dois mil reais) devidos a título de prestação do serviço de escrituração, acrescido de um valor unitário por Cotista, conforme a variação da quantidade de Cotista, que será calculado da seguinte forma: (a) se o Fundo tiver entre 0 e 2.000 (dois mil) Cotistas, será acrescido R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por Cotista; (b) se o Fundo tiver entre 2.001 (dois mil e um) e 10 (dez mil) Cotistas, será acrescido R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos) por Cotista; e (c) se o Fundo tiver acima de 10.000 (dez mil) mil Cotistas, será acrescido R\$ 0,40 (quarenta centavos) por Cotista. Os valores acima serão ainda acrescidos de (x) valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (y) valor pelo cadastro de Cotistas no sistema de escrituração da Instituição Escrituradora (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais); e (z) valor pelo envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente (custo unitário de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescidos de custos de postagens); e (iii) R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) devidos a título de prestação do serviço de banco liquidante.

Para participação e implementação das decisões tomadas em consulta formal ou Assembleia Geral, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais atividades.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Gestor (conforme disposto abaixo), ao Custodiante, à Instituição Escrituradora e ao banco liquidante 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.

Conforme compromisso assumido pelo Gestor, este decidiu, voluntária e discricionariamente, aplicar um desconto de 20% (vinte por cento) em relação à parcela da Taxa de Administração a que faz jus em decorrência da gestão da carteira do Fundo, no período de 1 (um) ano contado a partir da data de publicação do Anúncio de Encerramento sendo que, a partir do término do referido prazo, a parcela da Taxa de Administração a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido, nos termos do Contrato 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 da Instituição Escrituradora (conforme abaixo definida) e do banco liquidante, conforme disposto no Contrato de Gestão (“**Taxa de Gestão**”).

Adicionalmente, o Gestor faz jus a uma taxa de performance calculada diariamente nos termos da fórmula prevista no Prospecto Definitivo e no Regulamento (“**Taxa de Performance**”), correspondente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre (a) o valor da Cota na data base de cálculo da Taxa de Performance acrescido da somatória dos rendimentos distribuídos aos Cotistas em cada semestre, os quais se encerram nos meses de junho e dezembro de cada ano, e (b) o valor da Cota apurado no último Dia Útil do semestre imediatamente anterior, atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, acrescido de um *spread* de 6% (seis por cento) ao ano, até a data base de cálculo da Taxa de Performance, multiplicada pela quantidade de cotas do Fundo na data de apuração. A Taxa de Performance será paga semestralmente e não possuirá caráter cumulativo, sendo recalculada a cada semestre. A Taxa de Performance será paga ao Gestor até o 5º (quinto) Dia Útil do segundo mês subsequente ao encerramento de cada semestre, ou seja, nos meses de fevereiro e de agosto de cada ano, bem como por ocasião de qualquer amortização de Novas Cotas e/ou liquidação do Fundo, em qualquer caso, desde que o valor total integralizado de Novas 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 distribuição de rendimentos.

A Oferta foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/050, em 05 de outubro de 2020, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

Foi solicitada à CVM, em 06 de outubro de 2020, a modificação da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400, por decisão conjunta do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder, para prever as seguintes alterações: (i) a alteração ao limite do percentual de desconto a ser aplicado sobre o Valor da Nova Cota de “até 5% (cinco por cento)” para “até 8% (oito por cento)” e, em decorrência da alteração indicada neste item (i), alteração aos demais valores apresentados nos documentos da Oferta, bem como (ii) a alteração do cronograma indicativo da Oferta de modo a prever as novas datas acordadas entre o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder (“**Modificação da Oferta**”).

O subscritor, neste ato, declara-se ciente acerca da Modificação da Oferta, conforme prevista nos documentos da Oferta e no Cronograma Indicativo da Oferta, declarando conhecimento acerca de seu teor.

Exceto quando especificamente definidos neste Boletim de Subscrição, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento ou no Prospecto Definitivo.

O Prospecto Definitivo e o Regulamento contêm informações adicionais e complementares a este Boletim de Subscrição, incluindo, em especial, mas não somente, informações sobre o Fundo, as características das Novas Cotas e os termos e condições da Oferta e os riscos a ela inerentes.

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA FOI CONCEDIDO PELA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2020/050, EM 05 DE OUTUBRO DE 2020. ADICIONALMENTE, A OFERTA SERÁ REGISTRADO NA ANBIMA EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO CÓDIGO ANBIMA.**

**ESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA.**

**O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO 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 “6. FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 105 a 130.**

**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.**

**A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.**

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

**TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE GESTÃO 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 NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.**

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

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

**O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

Dados de contato com os prestadores de serviços do Fundo e da Oferta:

**Administrador**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano  
CEP 01452-000 - São Paulo – SP  
At.: Marcos Wanderley Pereira  
Tel.: (11) 3030-7177  
E-mail: admfundos@vortex.com.br  
Website: www.vortex.com.br

**Gestor**

**XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição  
CEP 04543-010 - São Paulo – SP  
At.: Pedro Carraz  
Tel.: (11) 3526-0148  
E-mail: xpproperties@xpasset.com.br  
Website: www.xpasset.com.br/

**Coordenador Líder**

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

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição  
CEP 04543-010 - São Paulo - SP  
At.: Departamento Jurídico  
Tel.: (11) 4871-4378  
E-mail: dcm@xpi.com.br / juridocomc@xpi.com.br  
Website: www.xpi.com.br

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR				
1. Nome Completo/Razão Social		2. Nome do Cônjuge		3. CPF/CNPJ
4. Estado Civil		5. Sexo		6. Data de Nascimento/Constituição
7. Profissão		8. Nacionalidade		9. Documento de Identidade
10. Órgão Emissor		11. Endereço (Rua/Avenida)		12. Número
13. Complemento		14. Bairro		
15. Cidade		16. Estado		17. CEP
18. E-mail		19. Telefone/Fax		
20. Nome do representante legal (se houver)				
21. Documento de Identidade		22. Órgão Emissor		23. CPF
24. Telefone/Fax				

COTAS SUBSCRITAS		
25. Quantidade de Novas Cotas	26. Preço por Nova Cota (R\$)	27. Valor a Pagar (R\$)

--	--	--

<b>FORMAS DE PAGAMENTO</b>			
28. <input type="checkbox"/> Débito em conta corrente	N.º Banco	N.º Agência	N.º Conta corrente
29. <input type="checkbox"/> TED em conta corrente	N.º Banco	N.º Agência	N.º Conta corrente
30. <input type="checkbox"/> Cheque	N.º Cheque	N.º Banco	N.º Agência

<b>DADOS RELATIVOS À DEVOUÇÃO DO PAGAMENTO</b>			
31. <input type="checkbox"/> Crédito em conta corrente	N.º Banco	N.º Agência	N.º Conta corrente

<b>DECLARAÇÃO OBRIGATÓRIA PARA PESSOAS VINCULADAS À OFERTA</b>
32. O Subscritor declara que:  <input type="checkbox"/> é Pessoa Vinculada; ou  <input type="checkbox"/> não é Pessoa Vinculada.

<b>CLÁUSULAS CONTRATUAIS</b>
<p>1. Nos termos deste Boletim de Subscrição, o Fundo, devidamente representado pela Instituição Participante da Oferta identificada no campo 34 abaixo, entrega ao Subscritor a quantidade de Novas Cotas indicada no campo 25 acima. O valor a pagar indicado no campo 26 acima foi obtido por meio da multiplicação da quantidade de Novas Cotas descrita no campo 25 acima pelo Preço por Nova Cota indicado no campo 26 acima.</p> <p>2. A integralização das Novas Cotas será realizada à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 15:00 horas da Data de Liquidação (abaixo definida), de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.</p> <p>3. Este Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, salvo o disposto na Cláusula V abaixo, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título. O presente Boletim de Subscrição serve como título executivo extrajudicial para os fins e efeitos de direito.</p> <p>4. O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar à 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</p>

meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.Net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

**5.** Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16h00 (dezesesseis 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.

**6.** 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.

**7.** 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 de recebimento de comunicação que lhes for encaminhado diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre 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 do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação da Oferta, 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.

**8.** 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. No caso de resilição do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º, da Instrução CVM 400. 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 do Direito de Preferência, da Data de Liquidação ou da Data de Liquidação da Oferta, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior

a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição.

9. 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 do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação da Oferta, 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.

10. 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.

11. Tendo recebido, neste ato, a totalidade do valor indicado no campo 27 acima, na forma indicada nos campos 28 a 30 acima, conforme aplicável, o Fundo dá ao Subscritor plena, geral e irrevogável quitação do respectivo valor, bem como o Subscritor recebe as Novas Cotas integralizadas. Da mesma forma, tendo recebido a quantidade de Novas Cotas indicada no campo 26 acima, o Subscritor dá ao Fundo plena, geral e irrevogável quitação da respectiva entrega das Novas Cotas.

12. A liquidação física e financeira dos Boletins de Subscrição se dará nesta data (“**Data de Liquidação da Oferta**”).

13. O Subscritor declara estar ciente de que, caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha do Subscritor, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escriuradora em até 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente subsequente à Data de Liquidação das Novas Cotas pelo Preço por Nova Cota. Caso a falha persista e a integralização das Novas Cotas não seja realizada, sua ordem poderá ser cancelada pela Instituição Participante da Oferta.

14. O Subscritor declara ter conhecimento do Prospecto Definitivo e do Regulamento anexo a ele, bem como de seu inteiro teor e da forma de obtê-lo, inclusive por meio eletrônico, nas seguintes páginas da rede mundial de computadores: **(i) Administrador:** [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br) (neste *website* clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida buscar por “FII XP Properties” e, então, clicar em “Documentos”, depois em “Documentos da Oferta” e buscar por “Prospecto Definitivo”); **(ii) Gestor:** <https://xpasset.com.br/xpproperties/> (neste *website*, clicar em “Governança”, depois clicar em “Emissões de Cotas” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”); **(iii) Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”); **(iv) CVM:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2020” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”); **(v) B3:** <http://www.b3.com.br> (neste *website* acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “ofertas públicas” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”) e **(vi) 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 Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, acessar “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

15. Na hipótese de haver sido divulgado anúncio de retificação da Oferta, o Subscritor declara ter plena ciência de seus termos e condições.

16. Fica o Administrador, na qualidade de instituição prestadora do serviço de escrituração de Novas Cotas da Emissão (“**Instituição Escriuradora**”) desde já, autorizado a registrar em nome do Subscritor a quantidade de Novas Cotas identificada no campo 25 acima. As Novas Cotas são escriturais e mantidas em nome de seus titulares em conta de depósito na Instituição Escriuradora. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das Novas Cotas o extrato expedido pela B3 em nome do Investidor, enquanto as Novas Cotas estiverem depositadas eletronicamente na B3.

17. Este Boletim de Subscrição constitui o único e integral negócio entre as partes abaixo, com relação ao objeto nele previsto, substituindo qualquer outro documento anteriormente celebrado entre as partes.

Fica eleito o Foro da Comarca da Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, para dirimir as questões oriundas deste Boletim de Subscrição, com a renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam as partes o presente instrumento, em 2 (duas) vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas.

33. Declaro para todos os fins que (i) estou de acordo com as cláusulas contratuais e demais condições expressas neste instrumento; e (ii) obtive uma cópia do Prospecto Definitivo e do Regulamento, estando ciente de seu inteiro teor, especialmente a seção “Fatores de Risco”.

\_\_\_\_\_

Local

\_\_\_\_\_

Data

**SUBSCRITOR OU REPRESENTANTE LEGAL**

34. Carimbo e assinatura da Instituição Participante da Oferta.

\_\_\_\_\_

Local

\_\_\_\_\_

Data

**INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA**

35. Testemunhas

\_\_\_\_\_  
 Nome:  
 CPF:

\_\_\_\_\_  
 Nome:  
 CPF:

## ANEXO I

### MODELO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E DE CIÊNCIA DE RISCOS DO XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Identificação do Investidor:

Nome completo / Razão   Denominação Social:			Telefone/Fax:
Endereço:	Complemento:	CEP:	Cidade/UF/País:

Informações Adicionais para Pessoas Físicas

Nacionalidade:	Data de nascimento:	Estado civil:	Profissão:
Cédula de identidade:	Órgão Emissor:	CPF / CNPJ:	E-mail:

Informações Adicionais para Pessoas Jurídicas

Representantes legais:	Telefone/Fax do representante legal:		
Cédula de identidade do representante legal:	Órgão Emissor:	CPF do representante legal:	E-mail do representante legal:
Procurador (conforme aplicável):			Telefone/Fax:
Nacionalidade do procurador:	Data de nascimento do procurador:	Estado civil do procurador:	Profissão do procurador:
Cédula de identidade do procurador:	Órgão emissor:	CPF do procurador:	E-mail do procurador:

O investidor, acima qualificado (“Investidor”), do **XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 30.654.849/0001-40 (“Fundo”), conforme versão vigente de seu regulamento (“Regulamento”), administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (“Administrador”), vem pelo presente Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo (“**Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco**”) declarar que:

- a. recebeu, leu e compreendeu este Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, e teve acesso e tomou conhecimento integral do Regulamento, do Prospecto Definitivo e

do informe anual do Fundo, estando ciente e concordando integralmente com todos os seus termos e condições, razão pela qual formaliza aqui a sua adesão ao Regulamento, em caráter irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições;

- b. tomou conhecimento dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição da sua carteira, da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance devidas pelo Fundo;
- c. tem pleno conhecimento das disposições da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e legislação complementar, estando ciente de que as aplicações em cotas de fundos de investimento estão sujeitas a controle do Banco Central do Brasil e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos cotistas de fundos de investimento;
- d. os recursos que serão utilizados na integralização de suas Cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, conforme acima referida;
- e. os investimentos no Fundo não representam depósitos bancários e não possuem garantias do Administrador de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, estando ciente da possibilidade de perda de parte ou da totalidade do capital investido e da ocorrência de patrimônio líquido negativo do Fundo, não havendo qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pelo Fundo;
- f. tem ciência de que a existência de rentabilidade de outros fundos de investimento imobiliários no passado não constitui garantia de rentabilidade futura;
- g. fez sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo, declarando que o investimento nas Novas Cotas do Fundo é adequado ao seu nível de sofisticação, ao seu perfil de risco e à sua situação financeira;
- h. tem ciência de que a concessão de registro para a venda das Novas Cotas do Fundo não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou de adequação do Regulamento do Fundo à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou do Administrador, do Gestor e demais prestadores de serviços do Fundo;
- i. tem ciência de que as estratégias de investimento do Fundo podem resultar em perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo; e

tem ciência dos riscos envolvidos no investimento em cotas do Fundo, conforme descritos na Seção de Fatores de Risco no Prospecto Definitivo, em especial, os seguintes 5 (cinco) fatores de risco relacionados ao Fundo: **(I) RISCOS DE O FUNDO VIR A TER PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E DE OS COTISTAS TEREM QUE EFETUAR APORTES DE CAPITAL, (II) RISCO DE MERCADO RELATIVO AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E AOS ATIVOS FINANCEIROS, (III) RISCO DE DESENQUADRAMENTO PASSIVO INVOLUNTÁRIO, (IV) RISCOS RELATIVOS AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E RISCO DE NÃO REALIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS E (V) RISCO DE EXPOSIÇÃO ASSOCIADOS À LOCAÇÃO DE IMÓVEIS.** Os termos iniciados em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento têm os significados a eles atribuídos no Regulamento, no Boletim de Subscrição ou no Prospecto Definitivo.

[

]

[		]
Por:		Por:
Cargo:		Cargo: