



**ATO DO ADMINISTRADOR DO
XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 28.516.325/0001-40**

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (“Administrador”), resolve, conforme recomendação da **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013 (“Gestor”) e nos termos do artigo 41 e seguintes do regulamento do XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), conforme versão consolidada vigente, aprovada em assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo, realizada em 27 de junho de 2018, registrada em 03 de julho de 2018, sob o nº 1.983.479, às margens do registro nº 1.954.112, no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital (“Regulamento”):

1 – Aprovar a realização da quarta emissão de cotas do Fundo (“Quarta Emissão”), no montante de, no mínimo, 2.203.240 (dois milhões, duzentas e três mil e duzentas e quarenta) cotas e, no máximo, 3.672.066 (três milhões, seiscentas e setenta e duas mil e sessenta e seis) cotas (“Cotas da Quarta Emissão”), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 108,93 (cento e oito reais e noventa e três centavos) cada Cota da Quarta Emissão (“Valor da Cota da Quarta Emissão”), totalizando, no mínimo, R\$ 240.000.080,35 (duzentos e quarenta milhões, oitenta reais e trinta e cinco centavos) e, no máximo, R\$ 400.000.061,30 (quatrocentos milhões e sessenta e um reais e trinta centavos), sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição de lote adicional de Cotas da Quarta Emissão, na forma da regulamentação aplicável, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400/03”), Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472/08”) e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”), observadas as principais características indicadas no Suplemento constante do Anexo I ao presente instrumento, e demais termos e condições constantes dos documentos da Oferta.

2 – Aprovar a contratação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 (“Coordenador Líder”), para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão,



convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas da Quarta Emissão.

São Paulo, 13 de novembro de 2019.

VÓRTX DISTRIBUÍDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO I
AO ATO DO ADMINISTRADOR DO
XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

SUPLEMENTO DAS COTAS DA 4ª EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Quarta Emissão do Fundo.

Número da Emissão: A presente Emissão representa a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo;

Montante da Quarta Emissão: No mínimo, R\$ 240.000.080,35 (duzentos e quarenta milhões, oitenta reais e trinta e cinco centavos) e, no máximo, R\$ 400.000.061,30 (quatrocentos milhões e sessenta e um reais e trinta centavos), sem prejuízo da emissão e distribuição das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido);

Quantidade de Cotas: No mínimo, 2.203.240 (dois milhões, duzentas e três mil e duzentas e quarenta) e, no máximo, 3.672.066 (três milhões e seiscentas e setenta e duas mil e sessenta e seis) cotas, sem prejuízo da emissão e distribuição das Cotas Adicionais (“Cotas da Quarta Emissão”);

Cotas Adicionais: O montante inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) (“Cotas Adicionais”), ou seja, R\$ 79.999.990,47 (setenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais e quarenta e sete centavos), correspondente a até 734.413 (setecentas e trinta e quatro mil, quatrocentas e treze) Cotas Adicionais, por decisão do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Quarta Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400/03, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas da Quarta Emissão inicialmente ofertadas. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;

Cotas Suplementares: Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas da Quarta Emissão, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400/03;

Preço de Emissão das Cotas da Quarta Emissão: R\$ 108,93 (cento e oito reais e noventa e três centavos) por Cota da Quarta Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, definido nos termos do Artigo 22 do Regulamento, definido com base no valor de mercado, considerando a média aritmética do preço de fechamento das Cotas do Fundo dos últimos 30 (trinta) pregões, contados a partir do Dia Útil anterior à presente data, informado pela B3, contemplando um desconto de 5.93% (cinco inteiros e noventa e três centésimos por cento) (“Preço de Emissão da Cota da Quarta Emissão”).

Taxa de Distribuição Primária: Será devida pelos investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de



Emissão das Cotas da Quarta Emissão, no ato da subscrição primária das Cotas da Quarta Emissão, taxa em montante equivalente a 4,12% (quatro inteiros e doze centésimos por cento) do Preço de Emissão das Cotas da Quarta Emissão, totalizando o valor de R\$ 4,49 (quatro reais e quarenta e nove centavos) por Cota da Quarta Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), sendo que cada Nova Cota subscrita custará R\$ 113,42 (cento e treze reais e quarenta e dois centavos) aos respectivos subscritores, cujos recursos serão utilizados para pagamento dos custos da distribuição primária das Cotas da Quarta Emissão, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, que poderão incluir, entre outros, (a) comissão de estruturação, a ser paga ao Coordenador Líder; (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder; (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, caso aplicável; e (g) outros custos relacionados à Oferta. Eventualmente, caso a Taxa de Distribuição Primária não seja suficiente para cobrir os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada para pagamento, no mínimo, da remuneração do Coordenador Líder e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Gestor;

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Quarta Emissão: Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Quarta Emissão, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, correspondente a 2.203.240 (dois milhões, duzentas e três mil e duzentas e quarenta) Cotas da Quarta Emissão, totalizando o montante mínimo de R\$ 240.000.080,35 (duzentos e quarenta milhões, oitenta reais e trinta e cinco centavos), para a manutenção da Oferta (“Montante Mínimo”). As Cotas da Quarta Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;

Colocação e Regime de distribuição das Cotas da Quarta Emissão: A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas da Quarta Emissão, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas da Quarta Emissão juntos aos investidores da Oferta, observados os termos da Instrução CVM 400/03, da Instrução CVM 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

Registro da emissão: A Oferta será objeto de pedido de registro junto à CVM, conforme previsto na Instrução CVM 400/03;

Investimento Mínimo por investidor: 230 (duzentas e trinta) Cotas da Quarta Emissão, equivalente a R\$ 25.054,02 (vinte e cinco mil, cinquenta e quatro reais e dois centavos) (“Investimento Mínimo por Investidor”), o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 26.086,60 (vinte e seis mil, oitenta e seis reais e sessenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Cotas da Quarta Emissão atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses a serem especificadas nos documentos da Oferta. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência;



Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta;

Número de Séries e Classes: Série e classe únicas;

Forma de Distribuição: Pública, nos termos da Instrução CVM 400/03, da Instrução CVM 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;

Registro para Distribuição e Negociação das Cotas da Quarta Emissão: As Cotas da Quarta Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sendo a custódia das Cotas da Quarta Emissão realizadas na B3;

Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas da Quarta Emissão: As Cotas da Quarta Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação (conforme abaixo definido) e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas da Quarta Emissão deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão da Cota da Quarta Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, observado o disposto nos documentos da Oferta;

Tipo de Distribuição: Primária;

Público Alvo da Oferta: A Oferta é destinada: (i) aos 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 Subscrição (conforme definido nos documentos da Oferta) em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.091,11 (um milhão, noventa e um reais e onze centavos), que equivale à quantidade mínima de 9.181 (nove mil, cento e oitenta e uma) Cotas da Quarta Emissão, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“**Investidores Institucionais**”); e (ii) as pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que formalizem os seus respectivos Pedidos de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo (“**Investidores Não Institucionais**”);

Pessoas Vinculadas: Será permitida a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400/03, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da Quarta Emissão ofertadas, os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, observado que esta



regra não é aplicável ao Direito de Preferência, sendo consideradas como “**Pessoas Vinculadas**”, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400/03 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505/11 (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;

Direito de Preferência: Será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de Cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do “Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”, equivalente a 1,68436517959, nos termos dos documentos da Oferta, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) (“Direito de Preferência”). Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3;

Direitos das Cotas da Quarta Emissão: As Cotas da Quarta Emissão conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei 8.668, não é permitido resgate de Cotas pelo Cotista;

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

Coordenador Líder: A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78; e

Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da Quarta Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.