

ANEXO 6.16.1 (A.2) AO MANUAL DO EMISSOR – PERFIL DO FUNDO

XP SELECTION FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ sob o nº 30.983.020/0001-90

PERFIL DO FUNDO (30 de novembro de 2020)

Código de Negociação	XPSF11	Código ISIN	BRXPSFCTF009
Local de Atendimento aos Cotistas	Na sede da Administradora, conforme abaixo indicado, bem como no website: www.vortex.com.br	Jornal para publicações legais	Não aplicável
Data da Constituição do Fundo	22/06/2018	Patrimônio Inicial (R\$)	R\$334.242.218,40
Quantidade de cotas inicialmente emitidas	300.000 (trezentas mil) cotas.	Valor inicial da cota (R\$)	R\$100,00
Data do registro na CVM	02/07/2019	Código CVM	0319029
1.1.1.1.1 Administradora		1.1.1.1.2 Diretor Responsável	
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA , instituição 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 CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.		MARCOS WANDERLEY PEREIRA , brasileiro, casado, economista, portador do C.I.R.G sob o nº 21.189-3 CORECON/RJ, inscrito no CPF/ME sob o nº 014.255.637-83, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000.	
1.1.1.1.3 Características do Fundo			

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), e a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("**Instrução CVM 476**"), estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento (conforme abaixo definido).

O Fundo foi constituído por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do VX XVII – Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado em 22 de junho de 2018 pelo Administrador e registrado no 3º Oficial de Registro de Título e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 9.004.758, em 25 de junho de 2018 ("**Instrumento de Constituição do Fundo**"), o qual aprovou o regulamento do Fundo, cuja versão vigente foi aprovada consolidada por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 08 de agosto de 2019, ("**Regulamento**").

1.1.1.1.4 Objetivo e Política de Investimento do Fundo

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, portanto não admite o resgate de suas Cotas.

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

A Gestora aplicará os recursos do Fundo com o objetivo de proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferindo ganho de capital a partir da negociação de tais Ativos Alvo.

Poderão integrar o patrimônio do Fundo os seguintes ativos ("Ativos Alvo"):

- i. Cotas de FII;
- ii. Letras de Crédito Imobiliário (LCI);
- iii. Letras Imobiliárias Garantidas (LIG);
- iv. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- v. Letras Hipotecárias (LH);
- vi. Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 (CEPAC); e
- vii. Cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo;

- viii. Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- ix. Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs;
- x. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIIs

O Fundo poderá subscrever os Ativos Alvos em ofertas públicas primárias ou adquiri-las em mercado secundário, bem como negociar, comprar, exercer ou alienar a terceiros o direito de preferência para a subscrição ou aquisição de Ativos Alvo, conforme aplicável.

O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("**Instrução CVM 555**"), ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la. Não obstante, a Administradora e a Gestora deverão respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas na Instrução CVM 555.

Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos ativos financeiros de (i) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividade permitidas aos fundos de investimento imobiliário (FII) ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (iii) CRI e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

O Fundo poderá adquirir determinados Ativos Alvo que caracterizam-se em situação de conflito de interesse, nos termos e limites deliberados em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada em 22 de julho de 2019, observado o disposto no artigo 24, caput, parágrafos primeiro e segundo e artigo 34 da Instrução CVM 472.

A Administradora ou Gestora, conforme o caso, poderão, independentemente de prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo: (i) adquirir, alienar, realizar investimentos e desinvestimentos, a qualquer tempo, em Ativos Alvo; e (ii) alienar a terceiros, a qualquer tempo, os imóveis e direitos reais que venham a integrar o patrimônio do Fundo, conforme o disposto no Regulamento.

Os cotistas, reunidos em assembleia geral, poderão fixar parâmetros de valor ou critérios para sua fixação, a serem observados pela Gestora na aquisição ou alienação dos Ativos Alvo, sem prejuízo da observância dos demais critérios previstos na política de investimentos do Fundo para a aquisição dos Ativos Alvo.

A aquisição e a alienação dos Ativos Alvo em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos no Regulamento ou em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser previamente aprovadas pela assembleia de cotistas.

Cada situação que caracterize um conflito de interesses entre o Fundo, a Administradora e/ou a Gestora e suas Pessoas Ligadas (conforme abaixo definido) e/ou se enquadrem no artigo 34, da Instrução CVM 472, deverão ser previamente aprovadas em assembleia geral de cotistas, respeitados os quóruns previstos na Instrução CVM 472.

O Fundo poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto no Regulamento.

O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de encerramento de cada oferta pública de distribuição de cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento do Fundo.

A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos Alvo, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos de liquidez (**“Ativos de Liquidez”**):

- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM; e
- (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Cotas de FII ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

Nas hipóteses de execução de garantias, pagamento ou liquidação de Ativos Alvo e/ou de renegociação de dívida decorrentes dos Ativos Alvo, o Fundo poderá vir a ter direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros títulos e valores mobiliários em sua carteira de investimento, ainda que sejam gravados por ônus reais de qualquer natureza. Nesta hipótese, os imóveis ou direitos reais que passarem a integrar o patrimônio do Fundo poderão ser alienados pela Administradora, conforme solicitado pela Gestora, sem a necessidade de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, considerando a oportunidade e conveniência da venda de tais ativos para os interesses do Fundo e de seus cotistas.

Na hipótese do parágrafo acima, os imóveis ou direitos reais que passarem a integrar o patrimônio do Fundo podem estar localizados em quaisquer regiões do Brasil.

1.1.1.1.5 Da Política de Distribuição de Resultados

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite dos lucros contábeis acumulados apurado conforme a regulamentação aplicável (“**Lucros Semestrais**”), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei 8.668/1993, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucros Semestrais auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição dos Lucros Semestrais, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

Observada a obrigação estabelecida nos termos do parágrafo acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

O Gestor também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Alvo e demais Ativos de Liquidez, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

O percentual mínimo a que se refere o parágrafo acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Farão jus aos Lucros Semestrais de que trata o parágrafo acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último dia útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição dos Lucros Semestrais, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, os quais serão pagos até o 10º (décimo) dia útil contado da data de apuração dos resultados, a ser informada no último dia útil de julho e no último dia útil de janeiro pela Administradora juntamente com o valor a ser pago por Cota.

Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou vendas dos imóveis que eventualmente vierem a integrar sua carteira.

O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Ativos Alvo, bem como de imóveis que eventualmente vierem a integrar o

patrimônio do Fundo, poderá orientar o Administrador para reter até 5% (cinco por cento) dos lucros acumulados e apurados semestralmente pelo Fundo.

Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos do Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Alvo do Fundo.

Caso a Assembleia Geral prevista no parágrafo acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de imóveis que eventualmente vierem a integrar o portfólio do Fundo e demais Ativos Alvo do Fundo, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez e/ou os imóveis que eventualmente vierem a integrar o portfólio do Fundo deverão ser alienados e/ou cedidos e, na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar novos recursos no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.